

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII

CNPJ: 15.333.306/0001-37

Código ISIN: BREDGACTF001

O Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII (“Fundo”) está realizando uma oferta pública de distribuição primária de 3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Cotas”), em 02 (duas) séries, sendo que a primeira série terá 2.200.000 (dois milhões e duzentos mil) Cotas, no valor de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), e a segunda série terá 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, no valor de R\$ 161.205.500,00 (cento e sessenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais) (“Emissão” e “Oferta”), todas escriturais, no montante de:

R\$ 381.205.500,00

As cotas do Fundo objeto da presente Oferta serão colocadas, em regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado, 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 financeira 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 pelo **Banco Citibank S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80 (“**Citibank**” 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, conforme alterada (“Lei 8.668”), e da Instrução CVM nº 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 28 de março de 2012, rratificado em 31 de maio 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 1816596.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A primeira Oferta de Cotas do **Fundo** foi aprovada e registrada junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”) sob o no CVM/SRE/RFI-2012/016, em 11 de junho de 2012.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente em mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do **Fundo**.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, para aquisição do Imóvel-Alvo e dos Ativos-Alvo, conforme previsto neste Prospecto 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 não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.”

“Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 58 a 72 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.”

“A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua 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



Consultor Imobiliário



AVISOS IMPORTANTES

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 58 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 realizada 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 OFERTA.....	05
1.2.	OBJETO DO FUNDO.....	20
1.3.	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	22
1.4.	ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.....	24
1.5.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	25
1.6.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS.....	27
1.7.	RENDA MÍNIMA GARANTIDA.....	28
2.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	29
2.1.	TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	29
2.2.	TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....	30
2.3.	TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (“IOF”).....	31
2.4.	RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.....	31
3.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	32
3.1.	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA.....	32
3.2.	CUSTOS DA OFERTA.....	32
3.3.	MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	33
3.4.	ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	34
3.5.	PÚBLICO ALVO.....	36
3.6.	INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES.....	36
3.7.	NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....	37
3.8.	DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....	37
3.9.	CRONOGRAMA.....	37
3.10.	DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	38
4.	DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS.....	39
4.1.	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS.....	38
4.2.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	41
4.3.	CONFLITOS DE INTERESSES.....	44
4.4.	PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	44
4.5.	CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	45
4.6.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	46
5.	NOVAS EMISSÕES.....	47
6.	PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO.....	49
7.	VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	50
8.	O INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO.....	54
8.1.	EMPREENHIMENTO COMERCIAL GALERIA – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL-ALVO.....	54
8.2.	DO NEGÓCIO.....	56
8.3.	LEI DO INQUILINATO.....	57
8.4.	TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.....	57
9.	FATORES DE RISCO.....	58
9.1.	RISCOS DE MERCADO.....	58
9.2.	RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	60
9.3.	RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	68
9.4.	RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO.....	70

10.	ADMINISTRADOR DO FUNDO	73
10.1.	BREVE HISTÓRICO	73
10.2.	RECOMENDAÇÕES DA ADMINISTRADORA	78
11.	COORDENADOR LÍDER.....	79
11.1.	BREVE HISTÓRICO	79
12.	COORDENADORES CONTRATADOS	82
12.1.	BANCO OURINVEST S.A.....	82
12.2.	BANCO CITIBANK S.A.	84
13.	IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS.....	86
13.1.	AUDITOR INDEPENDENTE	86
13.2.	INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA.....	86
13.3.	AVALIADORA.....	87
13.4.	CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	88
14.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	89
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 EDIFÍCIO GALERIA - FII.....	101
	Anexo C - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII.....	107
	Anexo D - Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda (CCV)	143
	Anexo E - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400	167
	Anexo F - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400	171
	Anexo G - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização.....	175
	Anexo H - Minuta do Boletim de Subscrição.....	179
	Anexo I - Contrato de Escrituração de Cotas.....	185
	Anexo J - Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade, elaborado pela Colliers International do Brasil.....	203
	Anexo K - Relação das Instituições Participantes	243

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. DEFINIÇÕES E RESUMO DA OFERTA

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 nº 472/08 e do Regulamento do **Fundo**:

DEFINIÇÕES

ABL	Área Bruta Locável.
Administradora	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, empresa responsável pela administração do Fundo .
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas 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.
Ativos-Alvo	(i) Ativos tais como: 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, e, (ii) 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 do Brasil.
Banco BTG Pactual S.A.	Coordenador Líder da Oferta do Fundo .
Banco Ourinvest S.A.	Coordenador Contratado da Oferta do Fundo .
Banco Citibank 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 .
Captação Mínima	A captação referente à primeira série da primeira emissão de Cotas do Fundo , no montante de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais).
CCV	Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
Colliers International do Brasil	Empresa avaliadora.
Consultor de Investimentos Imobiliários	TSP Participações Ltda.
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 Banco Citibank S.A. e as demais Instituições Financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores

	<p>mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.</p>
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 oferta composta pelas 02 (duas) séries de Cotas do Fundo .
Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo .
Empresa de Auditoria	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Escriturador/Instituição Depositária	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira contratada para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - 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 e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII, datado de 28 de março de 2012, rerratificado em 31 de maio de 2012, foi devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.

Imóvel-Alvo

A fração ideal de até 100,00% do empreendimento comercial denominado Edifício Galeria, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Imóvel-Alvo possui ABL de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683m² distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo com ABL e área privativa de 2.808,57 m², onde está implantado um mall com diversas lojas são objeto das matrículas n^{os} 45.083 a 45.089 do 7^o Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando com ABL de 22.026,33 m² e área privativa de 21.714,113 m², unidades estas que são objeto das matrículas n^{os} 45.090 a 45.099 do 7^o Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Imóvel-Alvo encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município da Cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o n^o 0.441.375-3 . O Imóvel-Alvo é atualmente administrado pela TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

A fração ideal de até 100,00% do Imóvel-Alvo será adquirida com os recursos captados nas 02 (duas) séries da primeira emissão de Cotas do **Fundo**.

Instituições Participantes da Oferta

Coordenadores Contratados e Corretora
Consociada

Instrumento Particular de
Compromisso Irrevogável e
Irretratável de Compra e Venda de
Bens Imóveis

O Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis de 11 de Maio de 2012, (“CCV”), firmado entre o **Fundo**, na qualidade de promitente comprador, e a empresa TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qualidade de promitente vendedor.

Investidores	Investidores em geral, 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.</p> <p>A totalidade dos recursos captados na primeira emissão será aplicada exclusivamente na aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo.</p>
Maioria Simples	Voto dos Cotistas que representem metade mais uma das Cotas, subscritas e integralizadas, dos Cotistas presentes na respectiva Assembleia Geral.
Maioria Absoluta	Voto dos Cotistas que representem metade mais uma das Cotas subscritas e integralizadas.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição das Cotas do Fundo .

Parâmetros de Seleção de
Investimentos em Imóveis

Nos investimentos em empreendimentos imobiliários, o **Fundo** deverá observar que:

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

IV. Os imóveis, 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 e Preço de Integralização da Cota	Valor pelo qual serão subscritas e integralizadas 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.
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.

Renda Mínima Garantida	A TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qualidade de vendedora do imóvel, garantirá ao Fundo , pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data em que for lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra do Imóvel-Alvo, observada a prévia autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, uma Renda Mínima Garantida de 9,0% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,75% ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do Fundo , calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas.
Resultado	Tem o significado descrito na cláusula 1.6 abaixo.
TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“TS”)	Empresa vendedora do Imóvel-Alvo e garantidora da Renda Mínima Garantida ao Fundo , com sede na Rua Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro - Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.074.550/0001-67, também denominada neste Prospecto como “Vendedora”. A TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade de propósito específico constituída para o desenvolvimento, implementação e exploração do Edifício Galeria. No entanto, a TS não foi, e não é, incorporadora do Edifício Galeria, nos termos do art. 29 da Lei 4.591/64, não tendo o Edifício Galeria sido submetido ao regime de incorporação imobiliária nos termos da referida Lei. As quotas da TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. são detidas por TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário L.P e Tishman Speyer Brazil Investments L.P.. Ambas as

quotistas são veículos "offshore" de captação e investimento de recursos, cujos investimentos são geridos e administrados por empresas pertencentes ao grupo econômico da Tishman Speyer Properties.

RESUMO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, 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 28 de março de 2012, rratificado em 31 de maio 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 1816596, em 31/05/2012.
Coordenador Líder:	Banco BTG Pactual S.A.
Emissor:	Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII (Fundo), 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., Banco Citibank 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.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores Contratados e Corretora Consorciada

Valor Total da Distribuição:	R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais).
Número Total de Cotas a serem Emitidas:	3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas
Quantidade de Séries da presente Oferta:	02 (duas)
Quantidade de Cotas e Valor de cada Série:	A primeira série terá 2.200.000 (dois milhões e duzentos mil) Cotas, totalizando o valor de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais); a segunda série terá 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, totalizando o valor de R\$ 161.205.500,00 (cento e sessenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais).
Distribuição Parcial ou Oferta Parcial:	Na 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 não sejam subscritas a totalidade das cotas da 1ª série, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o subscritor pode, no ato da aceitação, ter condicionado sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das cotas ofertadas; (ii) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas (3.812.055 três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco 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. Neste caso, o

investidor deverá ter indicado se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, ou ainda, se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a Administradora do **Fundo** poderá cancelar o saldo não colocado e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da **Administradora**, o **Fundo** será constituído e entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

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 170 (cento e setenta) dias e a b) 2ª série terá vencimento no prazo máximo de 180 (cento e

oitenta) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início, ou ainda na data da conclusão da colocação da respectiva série, o que primeiro ocorrer.

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:

O prazo máximo de distribuição é de 6 (seis) meses contado da data da publicação do Anúncio de Início.

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 avo, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente 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.
Taxa de Consultoria de Investimento Imobiliário do Fundo :	O Consultor de Investimentos imobiliários receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,20% à razão de 1/12 avo, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente ao Consultor, 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 .

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, primordialmente, o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100,00% do Imóvel-Alvo.

Os recursos captados na primeira emissão, em 02 (duas) séries, de Cotas do **Fundo**, bem como os recursos das futuras emissões realizadas pelo **Fundo** serão destinados à aquisição de 100% (cem por cento) do Imóvel-Alvo, pertencente à empresa TS. Após a aquisição integral do Imóvel-Alvo, futuras emissões poderão ser utilizadas para a aquisição de Ativos-Alvo.

Com exceção da hipoteca e do penhor constituídos em favor do Banco Bradesco S.A., que gravam o Imóvel-Alvo e seus respectivos contratos de locação, conforme descrito neste Prospecto, o Imóvel-Alvo estará livre e desembaraçado de quaisquer outros 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, sendo que a dívida assumida perante o Banco Bradesco S.A. objeto das garantias será quitada mediante o pagamento do preço de aquisição do Imóvel-Alvo pelo **Fundo**, no ato da outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel-Alvo, e as cartas de cancelamento e respectiva baixa dos gravames constituídos sobre o Imóvel-Alvo serão outorgadas posteriormente pelo Banco Bradesco S.A.. O Imóvel-Alvo foi recentemente reformado e modernizado e atualmente algumas unidades do Imóvel-Alvo já estão sendo locadas a diversos locatários, conforme estabelece o CCV.

Nesta primeira oferta, a 1ª série somente será validada se for captada a totalidade dos recursos referente às Cotas ofertadas e a 2ª série será validada independentemente do valor captado. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a Administradora do **Fundo** poderá cancelar o saldo não colocado e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da Administradora, o **Fundo** será constituído e entrará em funcionamento após a devida autorização da CVM.

Tendo em vista tais condições da oferta, o **Fundo** poderá adquirir a fração de 55,40% do Imóvel-Alvo com os recursos da 1ª série da emissão e a fração ideal de até 45,60% do Imóvel-Alvo com os recursos da 2ª série da emissão, podendo atingir assim os 100,00% do Imóvel-Alvo, que corresponde à totalidade do Imóvel-Alvo.

Se vier a ocorrer a hipótese de aquisição de fração inferior a 100,00% do Imóvel-Alvo, haverá a co-propriedade entre o **Fundo** e a TS no Imóvel-Alvo. Assim, poderá ser formalizado o

competente acordo entre os condôminos, dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e a proporcionalidade na repartição das despesas e dos rendimentos por ela gerados. Enquanto e se não for estabelecida uma convenção do condomínio civil, a co-propriedade regular-se-á pelas disposições previstas no art. 1314 e seguintes do Código Civil.

A aquisição do Imóvel-Alvo com todas as suas acessões e benfeitorias será feita, nos termos do CCV, pelo preço total de R\$ 361.000.000,00 (trezentos e sessenta e um milhões de reais) estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, aprovado pela Administradora.

Encerrado o prazo da distribuição, o **Fundo** comunicará à TS o resultado da captação. Desde que verificada a colocação integral de, no mínimo, todas as cotas da 1ª série, no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da publicação do Anúncio de Encerramento e respeitados os termos do CCV, a TS 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 Imóvel-Alvo, com todas as suas acessões e benfeitorias, sendo o **Fundo** imitado na posse indireta e/ou direta do Imóvel-Alvo, conforme o caso, também neste ato. Com a imissão do **Fundo** na posse do Imóvel-Alvo, o mesmo subroga-se em relação aos demais direitos e obrigações relativas ao Imóvel-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 Imóvel-Alvo ao **Fundo**. Dessa forma, serão mantidos os atuais contratos de locação relativos ao Imóvel-Alvo.

O **Fundo** obriga-se a cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, os contratos de locação em todos os seus termos, atualmente vigentes e que vierem a ser firmados até a outorga da escritura de venda e compra do Imóvel-Alvo.

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 outorga da escritura de venda e compra do Imóvel-Alvo, quando o **Fundo** será imitado na posse direta ou indireta do Imóvel-Alvo, conforme o caso, 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 o Imóvel-Alvo, que deverão ser pagos nas épocas próprias às repartições competentes.

Nos termos e nas condições previstos na Lei 8.668, a Administradora será a proprietária fiduciária da fração adquirida do Imóvel-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 do Imóvel-Alvo que será adquirido com os recursos da presente Oferta são suficientes para a preservação do mesmo e estão em conformidade com a prática de mercado, e (ii) tomou todas providências 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 nos termos do Regulamento e após obtida prévia autorização da CVM, primeiramente com o fim de adquirir eventual fração não adquirida do Imóvel-Alvo (nesta hipótese, na forma descrita no item 5 abaixo) e novos imóveis, bens e/ou direitos, de acordo com a sua política de investimento, observado o disposto no item 5 deste Prospecto (Novas Emissões), exceto se deliberado de outra forma pela Assembleia Geral nos termos do Regulamento.

O **Fundo** contará com a TSP Participações Ltda. como Consultora de Investimentos Imobiliários.

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 primeira emissão de Cotas, os recursos captados serão exclusivamente destinados à aquisição de até 100% (cem por cento) do Imóvel-Alvo, sendo que os valores a serem captados em tal emissão será limitado ao montante que seja suficiente para que o FUNDO adquira o Imóvel-Alvo, incluindo respectivos custos da oferta e de aquisição do Imóvel-Alvo;

II - Nas futuras emissões, conforme permitido nos termos do Regulamento e por indicação da Administradora, poderão ser adquiridos:

a) Ativos tais como: 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;

b) 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.

As aquisições dos empreendimentos imobiliários pelo **Fundo** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;
- III. Os imóveis deverão ser, preferencialmente, imóveis corporativos localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **Fundo** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições 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.

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).

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, dar quitação, 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 diretor da Administradora, responsável pelo **Fundo**, é o Sr. Rodrigo Costa Mennocchi, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, portador da carteira de identidade RG nº 21.268.806-6 e inscrito no cadastro da Pessoa Física (CPF) sob o nº 212.860.128-21. 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 manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

Sem prejuízo de outros prestadores de serviços que possam vir a ser contratados nos termos das normas aplicáveis e no Regulamento, a Administradora contratará, às expensas do **Fundo**, para o exercício de suas atribuições:

- instituição autorizada a prestar serviços de escrituração e custódia;
- empresa de auditoria independente registrada na CVM; e
- consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Imóveis-Alvos para integrarem a carteira do **Fundo**, bem como gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvo.

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 Investimento Imobiliário;
- 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**, incluindo despesas de corretagem oriundas da contratação de corretores de imóveis pelo **Fundo**;

VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **Fundo**, em juízo ou fora dele, incluindo honorários relativos à assessoria nas locações dos imóveis do **Fundo**, bem como valores 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. Gastos necessários de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **Fundo**.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 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.

Remuneração da Administradora

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% à razão de 1/12 avo, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **Fundo** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **Fundo**; e (b) valor aproximado de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), referente aos serviços de escrituração das cotas do **Fundo**, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago diretamente à Itaú Corretora de Valores S.A., a ser contratada para a prestação do serviço de escrituração, 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.

Remuneração do Consultor de Investimento Imobiliário

Pelos serviços de consultoria de investimentos imobiliários, o **Fundo** pagará ao Consultor de Investimento Imobiliário indicado no item 13.4 abaixo, a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento), à razão de 1/12 avo, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do **Fundo** vigente no último dia útil do mês anterior à prestação de serviços, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, remuneração esta que será devida a partir da data de autorização do funcionamento do **Fundo**.

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 adquiridos, 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 (“Resultado”).

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. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita. Eventual saldo do 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**.

Após a utilização dos recursos captados através da 1ª (primeira) emissão para a aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo conforme proporção indicada no 1.2, e para o pagamento dos respectivos custos da oferta, nos termos do 3.2, quaisquer montantes não utilizados para os fins anteriormente mencionados serão alocados na Reserva de Contingência.

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 TS, na qualidade de vendedora do Imóvel-Alvo, garantirá ao **Fundo**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data em que for lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra do Imóvel-Alvo, observada a prévia autorização de funcionamento do **Fundo** pela CVM, uma Renda Mínima Garantida de 9,0% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,75% ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do **Fundo**, calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas.

Para efetivação da Renda Mínima Garantida, a Administradora, deverá informar mensalmente à TS a renda obtida no mês pelo **Fundo**, e, em caso de não atingimento do montante equivalente à Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela TS, por meio de uma notificação, a ser enviada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de pagamento, com o demonstrativo detalhado emitido pelo **Fundo** referente às receitas recebidas e despesas ordinárias incorridas pelo **Fundo**.

A TS realizará o pagamento da diferença apurada entre a renda alcançada pelo **Fundo**, líquida de impostos e das despesas ordinárias incorridas pelo **Fundo**, e a Renda Mínima Garantida por meio de transferência eletrônica de recursos, no penúltimo dia útil de cada mês em que for apurada tal diferença. Na hipótese de a Administradora não enviar a comunicação com a antecedência necessária, o pagamento será realizado pela TS no mês subsequente.

A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da TS, 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, os rendimentos auferidos pela carteira do **Fundo** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, salvo se originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável. Caso haja rendimentos decorrentes dessas aplicações financeiras, tais rendimentos 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 e aplicações efetuadas em outros fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 (“Lei 12.024”).

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”), 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.

No âmbito dessa Oferta, pretende-se que a totalidade das Cotas sejam colocadas no mercado e que o Imóvel-Alvo seja adquirido integralmente pelo **Fundo**, sem que a TS subscreva qualquer Cota. No entanto, a estrutura da Oferta permite que seja aceita a Distribuição Parcial das Cotas, validando a Oferta com a colocação mínima das Cotas da primeira série. Neste caso, os recursos captados permitirão que o **Fundo** adquira uma fração do Imóvel-Alvo, que poderá variar entre 55,40%, correspondente à totalidade dos recursos da primeira série, até 100%. A presente Oferta não estabelece limites para subscrição das Cotas, porém a TS se obrigou, conforme Cláusula 2.5 do CCV, por si e pelas pessoas a ele ligadas, a não adquirir isolada ou em conjunto com pessoas a ela ligadas, mais de 25% das Cotas do **Fundo** enquanto ela, TS, for proprietária de fração ideal do Imóvel-Alvo.

Caso por meio da oferta não sejam obtidos os recursos necessários para aquisição pelo **Fundo** de todo o Imóvel-Alvo, a TS poderá conferir ao **Fundo** a totalidade, e não menos que isso, da fração do Imóvel-Alvo que não seja adquirida com os recursos obtidos com a Oferta, e receber em contrapartida as Cotas correspondentes. Desse modo, ainda que a TS possua mais de 25% das cotas do **Fundo**, adquirida pela conferência de fração do Imóvel-Alvo, ainda assim não haverá a cumulação das posições de cotista e sócio do empreendimento, pois o **Fundo** passará a ser o único titular no Imóvel-Alvo e a TS assumirá apenas a figura de cotista, não sujeitando o **Fundo** à tributação das pessoas jurídicas. Do mesmo modo, a TS não é incorporadora do Empreendimento, vez que este não foi submetido ao regime de

incorporação imobiliário nos termos da Lei 4.591/64, razão pela qual não haverá a cumulação de tal posição com a posição de cotista do Fundo.

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% do Resultado pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei nº 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**.

Para o atendimento às condições estabelecidas pela Lei nº 11.033/04, (i) o **Fundo** deverá obter o registro para negociação das Cotas no mercado de balcão organizado da BMF&BOVESPA, condição esta comprovada perante a CVM para obtenção do registro de emissão; e, (ii) o ofertante desenvolverá esforços para pulverização das Cotas no mercado, e do resultado deste procedimento será dado conhecimento ao investidor através da publicação do anúncio de encerramento da Oferta.

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	2.200.000	100,00	220.000.000,00	57,71
2ª	1.612.055	100,00	161.205.500,00	42,29
TOTAL	3.812.055		381.205.500,00	100,00
Despesas de Marketing			150.000,00	0,04
Despesas de Publicação			100.000,00	0,03
Comissão de Colocação e Coordenação			11.436.165,00	3,00
Taxa de Fiscalização CVM			82.870,00	0,02
Taxa de Serviço BM&FBOVESPA			133.421,93	0,04

3.2. CUSTOS DA OFERTA

Despesas decorrentes da Oferta Pública:

- (a) **Despesa com o pagamento de comissão ao Coordenador Líder:** O Coordenador Líder fará jus às comissões de colocação e coordenação, correspondente a 3,0% (três inteiros 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 0,02% 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\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil 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.
- (d) **Despesas de Publicação:** estimadas em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), correspondente a 0,03% do valor total da Oferta. Custo incorrido pelo **Fundo**, não impacta significativamente o Preço de Emissão das Cotas de R\$ 100,00.
- (e) **Taxa de Serviço BM&FBOVESPA:** Para o controle e liquidação da Oferta, os custos estimados em R\$ 133.421,93 (cento e trinta e três mil, quatrocentos e vinte e um reais e noventa e três centavos) 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.

(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	3,13	3,13	R\$ 96,87

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 Lavratura e Registro: Taxa cobrada na lavratura e registro da escritura do imóvel será arcada pelo **Fundo**, na qualidade de comprador do Imóvel.

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

O montante total da Oferta da primeira emissão do **Fundo** para aquisição de fração ideal do empreendimento imobiliário é de R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões e duzentos e cinco mil e quinhentos reais), dividido em 3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em 02 (duas) séries, sendo a primeira com 2.200.000 (dois milhões e duzentos mil) Cotas, no valor de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), e a segunda série de 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, no valor de R\$ 161.205.500,00 (cento e sessenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais).

A primeira emissão de Cotas foi aprovada conforme Instrumento Particular de Constituição do Fundo datado de 28 de março de 2012, rratificado em 31 de maio de 2012, foi devidamente registrado no 7º Oficial de 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.

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.

As cotas deverão ser subscritas pelos investidores no mercado de balcão não organizado, na sede do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e/ou, ainda, na instituição financeira integrante do sistema de distribuição que tiver aderido à presente oferta, se for o caso.

Caso, ao final do período de distribuição, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, exclusivamente neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas do **Fundo**. 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 nas respectivas datas de vencimento de cada série, (i) em moeda corrente nacional na 1ª série e (ii) em moeda corrente nacional ou fração ideal do Imóvel-Alvo na 2ª série, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente. Dessa forma, as Séries terão seus respectivos prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início, sendo que a a) 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias e a b) 2ª 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.

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 têm 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 cobrado 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 distribuídos pelo **Fundo** a cotistas pessoas físicas, 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

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 quando da divulgação ao mercado do valor de rendimento a ser distribuído.

3.9. CRONOGRAMA

A seguir, um cronograma estimado das etapas da oferta:

EVENTO	DATA DE REALIZAÇÃO/DATA PREVISTA (1)
Pedido de Registro da Oferta na CVM	30 de março de 2012
Disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta	
Obtenção do registro da Oferta junto à CVM	11 de junho de 2012
Publicação do Anúncio de Início	14 de junho de 2012
Disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta	
Início do Prazo de Oferta Pública	14 de junho de 2012
Encerramento do Prazo para Oferta Pública	11 de dezembro de 2012
Publicação do Anúncio de Encerramento	11 de dezembro de 2012

(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 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. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o subscritor pode, no ato da aceitação, ter condicionado sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das Cotas ofertadas; (ii) de uma proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas (3.812.055 três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco 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. Neste caso, o investidor deverá ter indicado se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das cotas subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, ou ainda, se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das cotas por ele subscritas. 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 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 em moeda corrente, na proporção das cotas da Emissão 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. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a Administradora do **Fundo** poderá cancelar o saldo não colocado e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da Administradora, o **Fundo** será constituído e entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

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 do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, 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.

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 EDIFÍCIO GALERIA - FII” celebrado em 03 de Maio 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. Fica admitida, ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas do **Fundo** pelo Coordenador Líder.

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

At.: Sr. Bruno Licarião

Tel: (11) 3383-2000

Fax:(11) 3383-2566

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

Remuneração dos Coordenadores

Pelos serviços de distribuição, o **Fundo** pagará, por cada cota colocada, a remuneração de 3,0% (três inteiros por cento), (i) ao **Coordenador Líder** uma remuneração de 0,50% (cinco décimos por cento) a título de Comissão de Liderança, incidentes sobre todas Cotas efetivamente colocadas no mercado, e desde que integralizadas em moeda corrente nacional, e (ii) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento), incidente sobre o valor de cada Cota efetivamente colocada no mercado (“Comissão Base”), e desde que integralizada em moeda corrente nacional, remuneração a ser alocada da forma abaixo:

- O **Coordenador Líder** e os demais Coordenadores Contratados serão pagos da seguinte forma:
 - i*) Remuneração de 2,0% (dois inteiros por cento) a título de Comissão de Colocação, incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Coordenador.
 - ii*) Remuneração de 0,50% (cinco décimos por cento) a título de Comissão de Coordenação, incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Coordenador.
- À(s) Corretora(s) Consorciada(s) que venham a aderir a Oferta:
 - i*) 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,
 - ii*) 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;
 - iii*) 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.

Em relação às cotas colocadas no mercado diretamente pelo **Coordenador Líder** e pelos Coordenadores Contratados, a remuneração devida de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento), será paga integralmente pelo **Fundo** ofertante ao Coordenador que tenha realizado a colocação.

Em relação às cotas colocadas por meio de Corretoras Consorciadas, a comissão será paga pelo **Fundo** à Corretora Consorciada de acordo com os valores e volumes previstos acima, sendo a diferença entre a Comissão Base, e a Comissão de Colocação, devida a cada Corretora Consorciada, paga diretamente ao **Coordenador Líder** e a cada Coordenador Contratado, em igual proporção, a título de Comissão de Coordenação.

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 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 no item 3.2. 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 da Administradora com o Banco Citibank S.A. (Coordenador Contratado)

A Administradora do Fundo declara não possuir na data deste Prospecto qualquer participação societária ou relacionamento comercial relevante com as demais instituições Coordenadoras da Oferta e seus respectivos conglomerados econômico, tendo apenas firmado o Contrato de Distribuição.

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 não subscreverá Cotas do Fundo, com exceção do disposto no Contrato de Distribuição, observado o relacionamento acima mencionado.

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.

Relacionamento entre as Instituições e a TS

Não há nenhuma relação contratual entre as Instituições e a TS, além da proposta para estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário BM Edifício Galeria – FII.

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

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 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, 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 nas respectivas datas de vencimento de cada série, (i) em moeda corrente nacional na 1ª série e (ii) em moeda corrente nacional ou fração ideal do Imóvel-Alvo na 2ª série, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente. Dessa forma, as Séries terão seus respectivos prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início, sendo que a a) 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias e a b) 2ª 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.

Não há restrição quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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 terão os mesmos direitos. Poderá haver distribuição parcial das Cotas, hipótese em que o procedimento de distribuição seguirá, ainda, o disposto no item “Subscrição Parcial” abaixo.

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 até 100,00% do Imóvel-Alvo.

O Imóvel-Alvo é atualmente de propriedade da TS, que, após a obra de reforma e modernização, vem procurando alugá-lo a diversos inquilinos. Com a imissão do **Fundo** na posse direta ou indireta do Imóvel-Alvo, conforme o caso, o mesmo subroga-se em relação aos demais direitos e obrigações relativas ao Imóvel-Alvo (excetuados os ressalvados na respectiva escritura de compra e venda), especialmente, mas não se limitando, aos Contratos de Locação.

Considerando a possibilidade de subscrição parcial adotada na presente oferta mediante a colocação integral das Cotas da 1ª série, o seguinte critério será observado para aquisição do referido Imóvel-Alvo:

a) Caso sejam subscritas apenas as Cotas da 1ª série, os recursos serão destinados à aquisição da fração ideal de 55,40% do Imóvel-Alvo;

b) Os recursos da 2ª série serão destinados à aquisição da fração ideal de até 44,60% do Imóvel-Alvo, de acordo com o montante de Cotas efetivamente colocadas.

c) Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a **Administradora do Fundo** poderá cancelar o saldo não colocado, e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da **Administradora**, o **Fundo** será constituído e entrará em funcionamento após a autorização da CVM, adquirindo uma fração do imóvel proporcional aos recursos totais captados.

A aquisição da totalidade da fração pretendida do Imóvel-Alvo com todas as suas acessões e benfeitorias será feita, nos termos do CCV, pelo preço total de R\$ 361.000.000,00 (trezentos e sessenta e um milhões de reais)] estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil, 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 primeira emissão e o Imóvel-Alvo não seja integralmente adquirido, as futuras emissões realizadas pelo **Fundo** deverão ter por objeto a aquisição da fração ideal remanescente do Imóvel, até que seja adquirida a totalidade do Imóvel-Alvo, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral nos termos do Regulamento.

Como a estrutura da Oferta permite que seja aceita a distribuição parcial das Cotas, validando a Oferta com a colocação mínima das Cotas da primeira série, neste caso, permitindo que com os recursos captados o Fundo adquira uma fração do Imóvel-Alvo, que poderá variar entre 55,40%, que correspondente à totalidade dos recursos da primeira série, até 100%, tal situação poderá evidenciar uma co-participação da TS e do **Fundo** no empreendimento mobiliário, ensejando assim uma aquisição em regime de condomínio civil. Assim, se vier a ocorrer esta hipótese, poderá ser formalizado o competente acordo entre os condôminos dispendo sobre a administração da propriedade em comum e a proporcionalidade na repartição das despesas e dos rendimentos por ela gerados. Enquanto e se não for estabelecida uma convenção de condomínio civil, a co-propriedade regular-se-á pelas disposições previstas no art. 1314 e seguintes do Código Civil.

5. NOVAS EMISSÕES

Por proposta da Administradora, o **Fundo** poderá, encerrada a presente primeira emissão, e, após obtida prévia autorização da CVM, realizar novas emissões de Cotas, observadas as disposições do seu Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimento e as regras determinadas para novas emissões, sendo observado que eventual segunda emissão de cotas ou emissões futuras realizadas pelo **Fundo** deverão ser destinadas prioritariamente à aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo eventualmente não adquirida por ocasião da primeira emissão, até que seja adquirida a totalidade do Imóvel-Alvo.

Após a aquisição da integralidade do Imóvel-Alvo, por proposta da Administradora e após a obtenção das autorizações e/ou registros da CVM aplicáveis, o **Fundo** poderá realizar novas emissões de Cotas com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos reais, observadas as disposições do Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimento e as regras aplicáveis a novas emissões, sendo observado, principalmente, que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado em Assembleia Geral 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, conforme alterada (“Lei 6.404”);

(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 Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei 8.668/1993, da Lei nº 9.779/1999, da Instrução CVM 472/2008 e demais regras aplicáveis.



O FII se coloca como alternativa de investimento no setor imobiliário, com boa relação de risco e retorno, substituindo a aquisição direta de imóveis.

	FII	Imóvel
Simplicidade	No Home Broker o investidor negocia as suas quotas	Na negociação de um imóvel há burocracia das escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.
Liquidez	As quotas são negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado, mitigando o risco de não se conseguir vender o ativo.	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam a venda rápida de um imóvel uma tarefa difícil.
Custos de entrada e saída	O investidor paga a corretagem para transacionar suas cotas no mercado.	Há corretagem, entre 2% a 6% ¹¹ , na compra e na venda de um imóvel são.
Fracionamento do Investimento	Com investimento em FII o investidor pode comprar/vender parte de um ativo, tornando o investimento acessível a mais investidores.	A compra de um imóvel diretamente implica em dificuldades de se dividir o aporte com outros investidores, bem como, realizar negociação parcial do imóvel.
Vantagem Fiscal	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física, o que aumenta o retorno.	Sobre aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta há incidência do tributo sobre a renda.

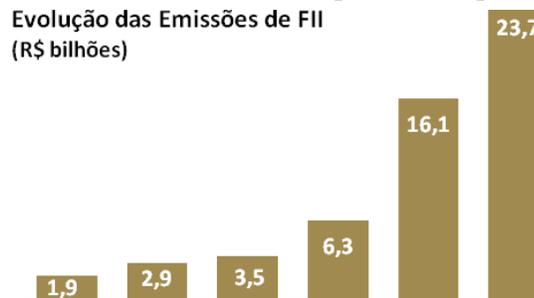
Risco	O FII investe em grandes empreendimentos, com diversificação de inquilinos, não dependendo da qualidade financeira e presença de um só inquilino.	A propriedade de um imóvel faz com que seu proprietário fique exposto ao risco de vacância e inadimplência.
Gestão	O fundo possui escala de recursos para contratar profissionais especializados no setor otimizando a rentabilidade.	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de maximizar os seus ganhos.
Imóveis	O FII pelo seu volume tem acesso a grandes empreendimentos de primeira linha, que, sozinho, o investidor não conseguiria acessar.	O investidor fica restrito aos ativos que consegue encontrar e à qualidade de imóvel correspondente ao montante que tem disponível.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, podem ter o prazo indeterminado, contudo suas cotas poderão ser negociadas no mercado secundário (vendas).

O FII permite ao pequeno investidor ingressar em projetos ou empreendimentos imobiliários de grande porte, participar do lucro obtido através da exploração comercial desses ativos, e ainda conta com a facilidade da negociação no mercado de balcão organizado ou bolsa de valores.



Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como em direitos relativos a imóveis. Também podem ser aplicados em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários.



Fonte: CVM

O investimento em um FII tem como diferencial a isenção do Imposto de Renda para pessoas físicas, quando da distribuição de rendimentos ao cotista.

Em outras palavras, podemos dizer que o cotista de um FII recebe mensalmente o aluguel da propriedade sem incidência de imposto de renda. Já para Pessoa Jurídica há retenção de 20% a título de Imposto de Renda sobre o rendimento mensal.

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

Momento da Indústria

Todas as alterações jurídicas a que foram submetidos os FII's, possibilitaram o seu forte crescimento nos últimos anos, principalmente depois de 2005 quando a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isentou do imposto de renda os rendimentos distribuídos pelo FII, ao investidor pessoa física. Como pode ser observado no gráfico, em apenas cinco anos a indústria de FII atingiu R\$ 23,7 bilhões, crescendo 1.185%.

O aumento da aceitação pelos investidores e da popularidade dessa indústria nos últimos anos é notável. Em 2011, o volume ofertado foi superior a R\$ 7,6 bilhões.

Evolução da Quantidade de FII



Em dezembro de 2011, a indústria de FII era composta por 130 (cento e trinta) fundos, de acordo com informações obtidas no site da CVM. Desses, 66 fundos são listados no mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA indicando que a quantidade de novos fundos listados na BM&FBovespa vêm aumentando em ritmo cada vez mais acelerado.

Fonte: CVM, BM&FBOVESPA

A maior parte dos FII's estão lastreados em imóveis de Empreendimentos Comerciais (Lajes Corporativas) seguido pelo Varejo (Lojas e Shopping), com respectivamente 62% e 13,9% de participação deste tipo de imóvel nos FIIs.

O FII pode ser classificado como Renda Variável, prioriza direito reais sobre bens imóveis, Renda Fixa com investimentos em títulos de renda fixa (CRI, LH, LCI, entre outros) e Multiclasse.

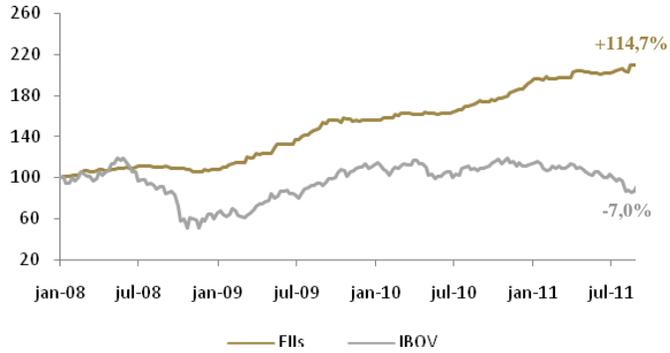
Como pode ser observado no gráfico abaixo, a quantidade de novos fundos listados na BM&FBovespa vêm aumentando em ritmo cada vez mais acelerado.



Fonte: BM

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.

Os FIIs tiveram maior rentabilidade quando comparados com as ações.
Baixa volatilidade em momentos de crise.



Além da valorização do valor das cotas o mercado de FII em pagou em média durante o período 30% em rendimentos.

Fonte: Economática

8. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO

O objeto primordial do **Fundo** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição do Imóvel-Alvo para exploração mediante venda, locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou cessão de direitos de créditos a terceiros.

8.1. EMPREENDIMENTO COMERCIAL GALERIA – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL-ALVO

Direitos que o Fundo pretende adquirir sobre o Imóvel-Alvo

A TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário Ltda. é a atual proprietária de 100% (cem por cento) da totalidade do Imóvel-Alvo, conforme registro nº. 32 feito em 15 de dezembro de 2008, na matrícula nº. 11.460 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O Imóvel-Alvo foi adquirido de Sul América Capitalização S.A., conforme escritura de compra e venda, lavrada em 25 de abril de 2008, às fls. 074/079, do livro 097 do Tabelião do 4º Ofício de Justiça de São João do Meriti, Estado do Rio de Janeiro. O objetivo do **Fundo** é adquirir a totalidade do Imóvel-Alvo pertencente ao vendedor.

Ônus existentes sobre o Imóvel-Alvo

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pela TS, não foram identificados ônus sobre o Imóvel-Alvo, exceção feita à (i) hipoteca outorgada pela TS em favor do Banco Bradesco S.A., em 17 de maio de 2011, por meio do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, para garantia de dívida de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões reais), que foi, por sua vez, contraída para promover a modernização, restauração, adaptação e customização do Imóvel-Alvo (“Hipoteca”); e (ii) o penhor sobre os créditos oriundos dos contratos de locação descritos no item 8.2 abaixo e dos contratos de locação celebrados futuramente, outorgado pela TS em favor do Banco Bradesco S.A. através do Instrumento Particular de Penhor de Direitos Creditórios e de Promessa de Penhor de Direitos Creditórios, celebrado na mesma data, como garantia adicional e amortização da dívida referida anteriormente (“Penhor”).

A dívida assumida perante o Banco Bradesco S.A. objeto das garantias será quitada mediante o pagamento do preço de aquisição do Imóvel-Alvo pelo **Fundo**, no ato da outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel-Alvo, sendo que as cartas de cancelamento e respectiva baixa da Hipoteca e do Penhor serão posteriormente outorgadas pelo Banco Bradesco S.A., sendo de responsabilidade da TS a obtenção de referidas cartas junto ao Banco Bradesco S.A..

Questões relacionadas ao Imóvel-Alvo

Discussões judiciais relativas a débitos do Imóvel-Alvo:

Imposto de Propriedade Urbana (“IPTU”) e Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (“TCDL”): Existe ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2011.001.33954), proposta pela TS e outros, com o objetivo de: (i) suspender a cobrança de determinados tributos, relativos ao IPTU e TCL, apurados nos exercícios de 2001 a 2005 e (ii) obter a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de que trata o artigo 206 do Código Tributário Nacional considerando que os valores em discussão foram depositados judicialmente. Foi prolatada decisão judicial liminar deferindo o pedido da TS e a determinação foi cumprida pela Municipalidade, que promoveu a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos relativos aos exercícios 2001 a 2005. Entretanto, a Municipalidade do Rio de Janeiro interpôs recursos, que foram negados, sendo mantida assim, a decisão liminar obtida, que deverá permanecer em efeito até o proferimento de sentença definitiva para ação judicial em curso. Ainda em relação ao IPTU, o Imóvel-Alvo está cadastrado junto à Prefeitura do Rio de Janeiro sob o número do contribuinte na matrícula-originária, qual seja, contribuinte nº 0441375-3. Após a conclusão das obras do *retrofit*, a abertura das unidades autônomas do Imóvel-Alvo e registro da Convenção de Condomínio junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, a TS solicitou junto à Municipalidade do Rio de Janeiro a individualização dos contribuintes para cada unidade autônoma para fins de lançamento e cobrança de IPTU compatíveis. No entanto, o pedido ainda não apreciado pela Municipalidade, razão pela qual a cobrança do IPTU relativa ao exercício do ano de 2012 ainda não foi lançada. Atualmente aguarda-se o posicionamento da Municipalidade.

A descrição das áreas comuns e privativas relativas às unidades autônomas do Imóvel-Alvo que constaram na Convenção de Condomínio do Imóvel-Alvo registrada e por consequência na descrição das matrículas das respectivas unidades autônomas apresentam divergências com relação ao quadro de áreas da NBR 12.721, sendo que a TS realizou sua re-ratificação de modo a adequar as matrículas ao estabelecido no quadro de áreas da NBR 12.721. Atualmente a referida re-ratificação encontra-se pendente de registro.

Dados operacionais:

A taxa percentual de ocupação do imóvel desde a expedição do Habite-se em novembro de 2011, após a TS promover a modernização, restauração, adaptação e customização do Imóvel-Alvo, pode ser demonstrada na tabela abaixo.

Nov/11	Dez/11	Jan/12	Fev/12	Mar/12	Abr/12	Mai/12
0,0%	0,8%	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%	32,2%

Considerando que a TS promoveu a modernização, restauração, adaptação e customização do Imóvel-Alvo e que o Habite-se foi expedido em novembro de 2011, o Imóvel-Alvo está em fase de início de locação. Atualmente, das 7 (sete) lojas e 10 (dez) salas comerciais que correspondem a integralidade do Imóvel-Alvo, 58% (cinquenta e oito por cento) lojas e 29% (vinte e nove por cento) das salas comerciais possuem contrato de locação vigente, sendo que

até a data da efetiva aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, poderão ter sido celebrados pela atual proprietária do Imóvel-Alvo, novos contratos de locação objetivando as demais lojas e salas comerciais do Imóvel-Alvo, no curso normal de seus negócios. Não há no momento a intenção de realizar locações com grande concentração, mas sim de pulverizar tais locações para ocupação do Imóvel-Alvo. Dessa forma, atualmente não há locação que represente 10% (dez por cento) ou mais do volume total. Por outro lado, se as condições do mercado levarem a necessidade de locar o Imóvel-Alvo de forma concentrada, os Cotistas serão previamente cientificados de tal fato.

Em relação aos impostos incidentes sobre os bens e operações do **Fundo**, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados, em adição ao disposto no item 2.1 deste Prospecto que trata da Tributação do Fundo, o principal objeto do **Fundo** é aquisição do Imóvel-Alvo para exploração mediante venda, locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou cessão de direitos de créditos a terceiros. Adquirindo-se tal o Imóvel-Alvo ou outros Imóveis-Alvo de maneira direta, as receitas e os ganhos decorrentes de tal empreendimento estarão isentas de impostos no **Fundo**.

8.2. DO NEGÓCIO

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.

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. TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

A TS é uma sociedade de propósito específico constituída para o desenvolvimento, implementação e exploração do Edifício Galeria. No entanto, a TS não foi, e não é, incorporadora do Edifício Galeria, nos termos do art. 29 da Lei 4.591/64.

As quotas da TS são detidas por TS-6 Sul Desenvolvimento Imobiliário L.P e Tishman Speyer Brazil Investments L.P.. Ambas as quotistas são veículos "offshore" de captação e investimento de recursos, cujos investimentos são geridos e administrados por empresas pertencentes ao grupo econômico da Tishman Speyer Properties.

Durante o processo de diligência jurídica do Imóvel-Alvo foi apresentado o Balanço Patrimonial de 31 de Dezembro de 2011 da TS, indicando patrimônio de R\$ 148.884.122,19, disponibilidades de caixa de R\$ 15.360.898,71 e empréstimos e financiamentos de R\$ 61.399.222,09. A dívida citada está explicitada no item 8.1 e será quitada utilizando-se parte dos recursos captados na Oferta.

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** em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

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

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

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**, **pela Administradora ou pelos Coordenadores** ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do **Fundo**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos Resultados do **Fundo**, (b) a liquidação do **Fundo** ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo 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.

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, não ser constituído, não entrar em funcionamento, ou ser liquidado, na forma do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08

De acordo com o Regulamento do **Fundo**, existe a possibilidade de o **Fundo** não vir a ser constituído caso a CVM não autorize a sua constituição, ou de não entrar em funcionamento, caso a CVM não autorize o seu funcionamento. Há ainda a possibilidade de o **Fundo** ser liquidado, na forma estabelecida pelo art. 13, §2, II da Instrução CVM nº 472/08, caso não sejam subscritas e integralizadas a totalidade da Captação Mínima. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **Fundo** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, 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. Os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão, ainda, com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela Administradora, para a constituição do **Fundo**, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio **Fundo**. Existe ainda o risco de o **Fundo** conseguir captar a totalidade dos recursos da Captação Mínima e não ter sucesso absoluto na colocação da série seguinte (2ª), o que implicaria no respectivo cancelamento das Cotas não colocadas nesta 2ª série e a aquisição pelo **Fundo** de fração ideal inferior a 100% do Imóvel-Alvo, frustrando 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. 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, diminuindo suas participações nas decisões sobre as 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 até 100% do Imóvel-Alvo, que integrará 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, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o **Fundo**, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo **Fundo**.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

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

Risco Relativo ao não Pagamento da Renda Mínima Garantida do Fundo

Em observância ao disposto no item VIII, do artigo 35, da Instrução CVM 472, a Administradora do **Fundo** não promete aos Cotistas o pagamento de rendimentos predeterminados. Não obstante, a TS garantirá ao **Fundo**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data da lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel-Alvo ou fração ideal do Imóvel-Alvo do **Fundo**, uma rentabilidade de 9,0% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,75% ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do **Fundo**, calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas e operacionalizada conforme previsto no item 1.7 deste Prospecto.

Apesar disto, existe a possibilidade de a TS não honrar o pagamento da Renda Mínima Garantida e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas. A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da TS, não respondendo o **Fundo**, a Administradora e os Coordenadores em qualquer hipótese por esta obrigação.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no **Fundo** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **Fundo** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no **Fundo**. O **Fundo** não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

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 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 ligadas, 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 cabível (exemplificativamente, IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Nesse sentido, importante observar que somente após a conclusão da Oferta os investidores serão informados quanto à eventual ocorrência da hipótese prevista na Lei 9.779/99.

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

Os rendimentos auferidos pelo **Fundo**, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (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 referido benefício 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**. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de Cotas por Cotista nem número mínimo de Cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de Cotas em um ou poucos Cotistas, de modo a que a quantidade de Cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida.

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

Riscos de despesas extraordinárias

O **Fundo**, na qualidade de proprietário ou compromissário comprador dos Imóveis que integrarão seu patrimônio, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, pagamento de multas administrativas, tributos incidentes e não previstos, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações a usuários e funcionários do condomínio, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas.

O **Fundo** estará sujeito, ainda, 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 referidos imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, o pagamento de tais despesas pelo **Fundo** diminuirá a receita do **Fundo** e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos 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 de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do **Fundo** deverá estar consciente de que o investimento no **Fundo** consiste em investimento de longo prazo.

Riscos Relacionados às Informações Contidas Neste Prospecto.

Este Prospecto contém informações acerca do **Fundo** e do mercado imobiliário relacionado ao Imóvel-Alvo e aos demais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **Fundo**, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do **Fundo** baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis. Ainda assim, não há garantia de que o desempenho futuro do **Fundo** seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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 6.404 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

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

Atualmente o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas

revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **Fundo**.

Riscos relacionados ao estudo de viabilidade.

O estudo de viabilidade foi realizado com base em trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos. A avaliação foi realizada considerando que o Imóvel-Alvo está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, exceto aqueles discriminados no item 9.4 abaixo, bem como que toda documentação e medidas de terreno e construção fornecidas estão corretas e registradas em cartório. A análise da situação fiscal e legal do Imóvel-Alvo não integra o escopo dessa avaliação.

Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes

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

- (i) Quanto à Renda Mínima Garantida: o não cumprimento pela TS, da obrigação de pagamento da Renda Mínima Garantida implicará em não recebimento de receitas por parte do **Fundo**. Além disso, na ocorrência de tal hipótese, o **Fundo** poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de deliberação dos Cotistas sobre as medidas necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas pelo **Fundo**;
- (ii) 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 serão sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tal hipótese, o **Fundo** poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do **Fundo**;
- (iii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade de as receitas de aluguéis do **Fundo** não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual, as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei 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 de locação, 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, se decorridos três anos de vigência do último ajuste fixando o valor do aluguel não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, qualquer das partes poderá pedir 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.

- (iv) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do **Fundo** poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros.

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

Risco de eventual conflito de interesses envolvendo a TS

Não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela TS ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Nesse sentido, é possível que a TS ou pessoas a ela ligadas venham a adquirir cotas do **Fundo**, não obstante a TS tenha se comprometido nos documentos de aquisição do Imóvel-Alvo a não adquirir mais de 25% das cotas do Fundo enquanto mantiver propriedade imobiliária do Imóvel-Alvo. Sendo assim, caso a TS venha a adquirir cotas do **Fundo**, ela cumulará as posições de garantidora em relação à Renda Mínima Garantida e de cotista do **Fundo**, o que poderia ensejar situação de potencial conflito de interesses. Observe-se, nesse sentido, que o **Fundo** firmará Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários e Outras Avenças, com prazo de vigência de 10 anos, por meio do qual a TSP Participações Ltda. (“TSP”) será contratada como consultora de investimentos do **Fundo**. Nesse caso, ainda na hipótese de aquisição de cotas pela TS, considerando ser a TSP pessoa ligada à TS nos termos da lei, também poderá ser configurada uma situação de potencial conflito de interesse.

9.3. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Risco de desvalorização do Imóvel-Alvo ou dos demais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

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

Risco de alterações na Lei do Inquilinato.

As receitas do **Fundo**, que decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos neste Prospecto e/ou daqueles que vierem a ser firmados em relação ao Imóvel-Alvo ou a outros imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, podem sofrer impacto na hipótese de alteração da Lei do Inquilinato. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira adversa aos negócios e à rentabilidade do **Fundo** (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) os rendimentos auferidos pelo **Fundo** poderão ser prejudicados, o que consequentemente afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e

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

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

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

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

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

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

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

9.4. RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO

Risco das garantias constituídas sobre o Imóvel-Alvo e sobre os seus recebíveis locatícios

Recai sobre o Imóvel-Alvo gravame consistente em hipoteca (“Hipoteca”) constituída pela TS em favor de determinada instituição financeira (“Instituição Financeira Credora”), em 17 de maio de 2011 e registrada em 24 de janeiro de 2012, na matrícula 11.460 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, da qual decorreram as matrículas do Imóvel-Alvo, para garantia de uma dívida no valor histórico de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões reais) (“Dívida Preexistente”).

Adicionalmente, foi constituído penhor sobre os créditos decorrentes dos contratos de locação existentes e futuros do Imóvel-Alvo em favor da Instituição Financeira Credora, para garantia da Dívida Preexistente (“Penhor”).

A Dívida Preexistente será quitada pelo **Fundo**, por conta e ordem da TS, na mesma data da celebração da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel-Alvo, sendo certo que o Fundo destinará parte do preço de aquisição do Imóvel-Alvo para tanto, em valor a ser oportunamente informado diretamente pela Instituição Financeira Credora, permanecendo a TS obrigada a providenciar o cancelamento da Hipoteca e do Penhor.

Portanto, é necessário que seja considerado que é possível que a Hipoteca e/ou o Penhor deixem de ser cancelados pela TS, ou que sejam cancelados em prazo superior àquele esperado pelos Cotistas, por razões diversas, tais como: eventual demora da Instituição Financeira Credora em apresentar o termo de quitação correspondente, em decorrência da falta de diligência da TS em providenciar o cancelamento da Hipoteca e/ou do Penhor, por eventuais exigências dos cartórios competentes, entre outras.

Sendo assim, enquanto o Imóvel-Alvo estiver onerado à Instituição Financeira Credora, ele estará sujeito à execução por tal instituição, da mesma forma que enquanto os recebíveis locatícios estiverem empenhados à Instituição Financeira Credora eles poderão ser pagos para esta Instituição caso os locatários não sejam tempestivamente informados sobre a quitação da dívida junto à Instituição Financeira Credora quando da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **Fundo**, sendo certo que tais condições poderão afetar negativamente os resultados do **Fundo** e, conseqüentemente, os rendimentos a serem auferidos pelos Cotistas.

Risco de atraso ou não lavratura da escritura definitiva de compra e venda

Conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda celebrado com o **Fundo**, a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel-Alvo está condicionada a (i) negativa expressa ou tácita do exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel-Alvo; (i) manifestação da Instituição Financeira Credora autorizando a alienação do Imóvel-Alvo, atualmente hipotecado em favor desta instituição, bem como a quitação da Dívida Preexistente; (ii) a realização da Captação Mínima.

Por esta razão, considerando que o Fundo só será imitado na posse do Imóvel-Alvo após a outorga da escritura definitiva de compra e venda, enquanto esta não for celebrada, o **Fundo** não receberá rendimentos, afetando, desta forma, adversamente, a expectativa de remuneração pelos Cotistas do **Fundo**.

Risco da existência de ações judiciais e/ou procedimentos administrativos e protestos em face da TS e das antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo

Foi constatada a existência de ações judiciais, procedimentos administrativos e protestos, incluindo, mas não se limitando, aqueles relacionados a passivos tributários, em face da TS e das empresas antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo, o que pode eventualmente ensejar caso tais pessoas jurídicas tenham sua insolvência decretada judicialmente, discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-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 passivos, embora estes não constem da documentação que foi analisada.

Risco da existência de débitos recaintes sobre o Imóvel-Alvo

Atualmente recaem sobre o Imóvel-Alvo as seguintes dívidas: Dívida de Imposto de Propriedade Urbana (“IPTU”) e Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (“TCDL”). Existe ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2011.001.33954), proposta pela TS e outros, com o objetivo de: (i) suspender a cobrança de determinados lançamentos fiscais, relativos ao IPTU e TC DL, apurados nos exercícios de 2001 a 2005; e (ii) obter a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de que trata o artigo 206 do Código Tributário Nacional. Nesta ação, foi prolatada decisão judicial liminar, deferindo o pedido da TS, sendo determinada a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos até prolatada decisão final. A determinação foi cumprida pela Municipalidade, que promoveu a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos relativos aos exercícios 2001 a 2005, considerando que foi realizado o depósito dos valores exigidos em conta judicial, até o julgamento definitivo da ação. A Municipalidade do Rio de Janeiro interpôs recurso contra a decisão liminar, que foi negado. Contra a decisão que negou seu recurso, a Municipalidade apresentou novo recurso, que está pendente de julgamento. Ainda em relação ao IPTU, o Imóvel-Alvo está cadastrado junto à Prefeitura do Rio de Janeiro sob o número do contribuinte na Matrícula-Mãe, qual seja, contribuinte nº 0441375-3. Após a conclusão das obras do “*retrofit*” (reforma do empreendimento) e a

consequente abertura das unidades autônomas do Imóvel-Alvo, bem como após o registro da Convenção de Condomínio junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, a TS solicitou junto à Municipalidade do Rio de Janeiro a individualização dos contribuintes para cada unidade autônoma para fins de lançamento e cobrança de IPTU compatíveis. No entanto, o pedido ainda não foi apreciado pela Municipalidade, razão pela qual o IPTU relativo ao exercício do ano de 2012 está pendente de decisão administrativa, devendo ser quitado oportunamente pelo **Fundo** e pela TS, proporcionalmente observada à data em que for lavrada a escritura do Imóvel-Alvo

Risco de potenciais prejuízos não cobertos por seguro

Nos termos dos contratos de locação do Imóvel-Alvo, os locatários devem contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o **Fundo** poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o **Fundo** poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, 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, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo tais imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o **Fundo**.

Demais Riscos

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

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 Conselho Monetário Nacional, 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\$ (DEZ/2011)	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 Insuper
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: 01-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” 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 EDIFÍCIO GALERIA - 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 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

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. Banco Citibank S.A.

O Citi, do qual o Banco Citibank é parte, é um dos maiores conglomerados financeiros do mundo, está presente em mais de 100 países, reúne atualmente 200 milhões de contas de clientes, conta com cerca de 300 mil funcionários e possui ativos totais de US\$2,17 trilhões, distribuídos entre pessoas físicas e jurídicas, entidades governamentais e outras instituições, combinando recursos globais com forte presença local.

Presente há 95 anos no Brasil, o Banco Citibank, tem atuado continuamente e com forte presença no segmento Citi Markets & Banking, com destaque para áreas de renda fixa e variável, fusões e aquisições, project finance e empréstimos sindicalizados.

Em 2006, o Banco Citibank participou de diversas emissões de debêntures, totalizando R\$11,4 bilhões distribuídos a investidores. O Banco Citibank foi o único a participar como

coordenador das três maiores transações de renda fixa já realizadas no mercado de capitais brasileiro, Companhia de Bebidas das Américas – AmBev, Telemar Norte Leste S.A. – Telemar e Companhia Vale do Rio Doce – CVRD, sendo uma delas a primeira Oferta de uma empresa investment grade em escala global.

Em 2007, o Banco Citibank participou de diversas emissões de debêntures, totalizando R\$4,0 bilhões distribuídos a investidores. O Banco Citibank participou como coordenador da única transação AAA realizada em 2007.

Em 2008, o Banco Citibank participou de emissões no mercado de capitais brasileiro de renda fixa, totalizando R\$705 milhões distribuídos a investidores. O Citibank foi a única instituição financeira a participar nas duas últimas emissões públicas de debêntures em setembro e outubro de 2008, quais sejam a Oferta Pública de Debêntures da Duke Energy International, Geração Paranapanema S.A., no valor de R\$340 milhões e a Oferta Pública de Debêntures da Sabesp, no valor de R\$200 milhões. Em 2008, o Citi esteve em quarto lugar no ranking da ANBIMA no que diz respeito a Mercado de Capitais Local de longo prazo.

Em 2009, o Banco Citibank participou como coordenador-líder da Oferta Pública de Debêntures da Light S.A., no valor de R\$300.000.000,00, da emissão de Notas Promissórias da Terna Participações S.A., no valor de R\$500.000.000,00 e das debêntures do BNDES no valor de R\$1.000.000.000,00.

Voltado para o mercado de Fundos de Investimentos Imobiliários o Citi participou da distribuição do:

- Fundo de Investimento Imobiliário Floripa Shopping R\$ 48.000.000,00;
- Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional R\$ 38.137.800,00 ;
- Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento em Participações Patria II R\$110.000.000,00;
- Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail R\$ 59.245.000,00;
- Fundo de Investimento Imobiliário Campus Faria Lima R\$ 167.000.000,00 e
- Fundo de Investimento Imobiliário CSHG JHSF Prime Offices R\$ 165.000.000,00.

Dados de Contato:

Banco Citibank S.A.

Avenida Paulista, 1111 – 2º andar, parte, São Paulo, SP

At.: Renata Magalhães

Telefone: (11) 4009-7408

Fac-símile:(11) 4009-7408

E-mail: renata.magalhaes@citi.com.br

Website: www.citibank.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, 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 à 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, São Paulo, SP

website: www.itaucustodia.com.br

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

13.3 AVALIADORA

A Colliers International do 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 do Brasil 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 do Brasil 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 CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A TSP Participações Ltda. ("TSP"), uma empresa coligada da Tishman Speyer, prestará os serviços de consultoria de investimentos imobiliários ao Fundo.

A Tishman Speyer, é desenvolvedora, proprietária, operadora, e administradora de investimentos imobiliários em todo o mundo. Desde sua fundação, em 1978, a empresa adquiriu, desenvolveu e administrou uma carteira de 339 projetos avaliados em, aproximadamente, US\$ 58 bilhões. Entre seus ativos mais reconhecidos estão o Rockefeller Center e o Chrysler Center, em Nova York, o Sony Center de Berlim, a Torre Norte e Rochaverá de São Paulo e o Ventura Corporate Towers no Rio de Janeiro.

Combinando a experiência multidisciplinar de uma equipe global com a visão de equipes locais, a Tishman Speyer esta posicionada no desenvolvimento residencial e comercial sustentáveis, construindo no Brasil e no mundo, grandes empreendimentos.

Sediada em Nova York e com doze escritórios nos EUA, a empresa também tem escritórios em Londres, Paris, Madri, Berlim, Frankfurt, Dusseldorf, Hamburgo, Amsterdã, São Paulo, Rio de Janeiro, e, mais recentemente, em Mumbai na Índia e Pequim, Chengdu, Tianjin e Xangai na China, somando as múltiplas habilidades e experiência internacional de mais de 1.300 colaboradores.

Dados de Contato:

TSP Participações Ltda

At.: Diego Camacho

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901 – Torre Norte – 34º andar

CEP 04018-010

São Paulo - SP

Fax: (11) 3028-7411

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.citibank.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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 EDIFÍCIO GALERIA - FII
- Anexo C - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII
- Anexo D - Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda (CCV)
- Anexo E - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo F - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo G - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização
- Anexo H - Minuta do Boletim de Subscrição
- Anexo I - Contrato de Escrituração de Cotas
- Anexo J - Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade, elaborado pela Colliers International do Brasil
- Anexo K - Relação de Instituições Participantes

(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)

29 MAR. 2012

MIROFILMAGEM
1807380

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - 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 ("Lei 8.668"), e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**" ("**Fundo**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo é, primordialmente, o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ ("**Imóvel-Alvo**"). O Imóvel-Alvo possui área bruta locável de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683 m², distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo e subsolo com área bruta locável e área privativa de 2.808,57 m² onde está implantado um *mall* com diversas lojas, que são objeto das matrículas nºs 45.083 a 45.089 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro - RJ; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando uma área locável de 22.026,33 m² correspondendo a 21.714,113 m² de área privativa, unidades estas que são objeto das matrículas nºs 45.090 a 45.099 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro - RJ. O Imóvel-Alvo encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município da Cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o nº 0.441.375-3. O **Fundo** poderá ainda adquirir: (i) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem; outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais; direitos relativos a imóveis ("**Imóveis-Alvo**"), todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; e, (ii) outros Ativos-Alvo elencados no regulamento do **Fundo**.
2. Aceitar desempenhar as funções de **Administradora** do **Fundo**, na forma do **Regulamento do Fundo**, 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).



1/38

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 EDIFÍCIO GALERIA – FII**", doravante referido como "**Regulamento**";
4. aprovar a primeira emissão de cotas do **Fundo** para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: **a) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS**: A quantidade total de cotas a serem emitidas é de 3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco) cotas; **b) PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS**: R\$ 100,00 (cem reais) cada; **c) VALOR DA EMISSÃO**: A primeira emissão será de R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais); **d) SÉRIES**: A primeira emissão será efetuada em 02 (duas) séries; **e) QUANTIDADE DE COTAS E VALOR DE CADA SÉRIE**: (i) A primeira série terá 2.200.000 (dois milhões e duzentos mil) de cotas, no valor de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), e (ii) a segunda série terá 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 161.205.500,00 (cento e sessenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais); **f) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO**: Todas as cotas serão escriturais e deverão ser integralizadas nas respectivas datas de vencimento de cada série (i) em moeda corrente nacional na 1ª série e (ii) em moeda corrente nacional ou fração ideal do Imóvel-Alvo na 2ª série, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente. Dessa forma, as Séries terão seus respectivos prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início, sendo que a a) 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias e a b) 2ª 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; **g) PRAZO DE SUBSCRIÇÃO**: De acordo com o disposto no art. 18 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterações posteriores ("**Instrução CVM 400**"), 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; **h) DIREITOS DAS COTAS**: Cada cota terá as características que lhe forem asseguradas no **Regulamento do Fundo**; **i) REGISTRO DA EMISSÃO**: A primeira emissão de cotas será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no art. 10 da Instrução CVM 472; **j) REGISTRO PARA O FUNCIONAMENTO DO FUNDO**: O funcionamento do **Fundo** dependerá da autorização específica da CVM, conforme previsão no art. 5º da Instrução CVM 472; **k) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO**: O líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e, III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada 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 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, 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; **l) NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**: 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; **m) SUBSCRIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO**: Na 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 não sejam subscritas a totalidade das cotas da 1ª série, 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 fundos de renda fixa e/ou títulos 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. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a **Administradora** do **Fundo** poderá cancelar o saldo não colocado e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo., 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 e/ou títulos 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. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo

α

Camila Bertoni
Analista 20/11/2012
LEGAL BRAZILIAN

- decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da **Administradora**, o **Fundo** será constituído e entrará em funcionamento após a autorização da CVM.
5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo art. 4º da Instrução CVM 472, 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 400; e
6. deliberar a contratação, além da consultora de investimentos imobiliários contratada em instrumento próprio, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **Fundo**, nos termos da Instrução CVM 472:

- (a) empresa de auditoria: PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.
- (b) escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
- (c) distribuidor: Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0002-26.
- (d) consultora de investimentos Imobiliários: Aquela contratada pelo FUNDO em instrumento próprio.

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

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

São Paulo, 28 de março de 2012.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Por: 
Cargo: Paulo Sérgio Aversi Castello
Diretor

Por: 
Cargo: Rodrigo Costa Menocchi
Diretor



Testemunhas:

Eduardo A. de Oliveira
 Nome: Eduardo A. de Oliveira
 CPF: RG: 43.599.573-1
CPF: 333.540.576-76

Renata Kelly Ribeiro
 Nome: Renata Kelly Ribeiro
 CPF: RG: 34.477.650-2
CPF: 285.045.578-47

 **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 1.807.380

São Paulo, 29 de março de 2012
Camila Fattori
 Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALUAT
 Selos e taxas recolhidos por guia

Serventário R\$ 7.453,13
 Ao Estado R\$ 2.116,26
 IPESP R\$ 1.569,08
 Registro Civil R\$ 392,27
 T.J R\$ 392,27

Total pago R\$ 11.925,01



5/38

(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 EDIFÍCIO GALERIA - FII**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO DE
CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**

Pelo presente Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento de Constituição e Regulamento o Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - 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. Retificar o Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário BM Edifício Galeria – FII, registrado em 28 de março de 2012, sob n.º 1807380, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica ("Instrumento de Constituição"), para adequar o Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM Edifício Galeria – FII ("Fundo") às exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM através do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 1751/2012, de 29 de maio de 2012, devendo o item 1 passar a vigor com a seguinte redação:

"1. Constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), e da Instrução CVM n.º 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA – FII ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo é, primordialmente, o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro – RJ ("Imóvel-Alvo"). O Imóvel-Alvo possui área bruta locável de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683 m², distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo e subsolo com área bruta locável e área privativa de 2.808,57 m² onde está implantado um mall com diversas lojas, que são objeto das matrículas n.ºs 45.083 a 45.089 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando uma área locável de 22.026,33 m² correspondendo a 21.714,113 m² de área privativa, unidades estas que são objeto das matrículas n.ºs 45.090 a 45.099 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Imóvel-Alvo encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município da Cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o n.º 0.441.375-3. O Fundo poderá ainda adquirir outros Ativos-Alvo elencados no regulamento do Fundo".

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

31 MAIO 2012

MICROFILMAGEM
1816596



1/36

2. Alterar a redação do Art. 2º, Art. 4º, Art. 8º, Art. 23º, Art. 34º, Art. 39º e do inciso XIV do artigo 51, todos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA – FII, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º - O objeto do FUNDO é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro – RJ (“Imóvel-Alvo”). O Imóvel-Alvo possui área bruta locável de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683 m², distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo e subsolo com área bruta locável e área privativa de 2.808,57 m² onde está implantado um mall com diversas lojas, que são objeto das matrículas n.ºs 45.083 a 45.089 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando uma área locável de 22.026,33 m² correspondendo a 21.714,113 m² de área privativa, unidades estas que são objeto das matrículas n.ºs 45.090 a 45.099 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Imóvel-Alvo encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município da Cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o n.º 0,441.375-3.

Parágrafo Único – O FUNDO poderá ainda adquirir outros Ativos-Alvo elencados no artigo 4º do Regulamento do FUNDO.”

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

(...)

II - Nas futuras emissões, conforme permitido nos termos do presente Regulamento e por indicação da ADMINISTRADORA, poderão ser adquiridos:

a) Ativos tais como: 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

b) 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.”

“Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

a) pagamento de taxa de administração do FUNDO;

b) pagamento de encargos e despesas do FUNDO, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio;

31 MAIO 2012

- c) investimentos no Imóvel-Alvo ou em Ativos-Alvo; e
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores."

"Art. 23 - Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação do Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo FUNDO serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência do Imóvel-Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento."

"Art. 34 - A ADMINISTRADORA, consoante o disposto na Instrução CVM 472, manterá como Consultor de Investimentos Imobiliários a TSP PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, sala 4, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.784.526/0001-23, para que esta preste serviços, conforme previsto em instrumento próprio."

"Art. 39 - Todas as decisões da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria das cotas dos cotistas presentes (maioria simples), correspondendo a cada cota um voto, exceto se quórum diverso for estabelecido no presente Regulamento, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco."

§ 1º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, no mínimo, das cotas emitidas (maioria absoluta), se maior quórum não for estabelecido no presente Regulamento, as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I - alteração deste Regulamento, ressalvadas as alterações que exijam quórum diverso nos termos deste Regulamento;
- II - fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO;
- III - apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento; e
- IV - deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

§ 2º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas emitidas (quórum qualificado) as deliberações relativas aos seguintes assuntos:

- I - modificações específicas do objeto do FUNDO e da sua política de investimentos; e
- II - a alteração deste artigo 39 e seus parágrafos."

"Art. 51 - Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela ADMINISTRADORA:

(...)

XIV. Gastos necessários de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do FUNDO."



306

3. Ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - 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 e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 31 de maio de 2012.

Paulo Sérgio Aversi Castello
Diretor



Mary Harumi Takeda
Diretora



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Testemunhas:

Eduardo A. de Oliveira
Nome: Eduardo A. de Oliveira
CPF: RG: 43.559.575-1
CPF: 333.540.978-76

Nome: _____
CPF: _____

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de Novembro, 201 - São Paulo - SP - Tel.: 0217-7677

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº **1.816.596** à margem do registro **1.807.380**

São Paulo, 31 de maio de 2012

Serventário R\$	157,00
Ao Estado R\$	44,50
IPESP R\$	33,00
Registro Civil R\$	8,36
TJ R\$	8,36

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

Total pago **R\$ 251,48**



- 1 8 1 6 5 9 6 -



**Anexo C - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário
BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

31 MAIO 2012

MICROFILMAGEM
1816596

ANEXO I

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - 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 denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela administração 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 ser 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 primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ ("**Imóvel-Alvo**"). O Imóvel-Alvo possui área bruta locável de 24.834,90 m² e área privativa de 24.522,683 m², distribuídos da seguinte forma: (i) andar térreo e subsolo com área bruta locável e área privativa de 2.808,57 m² onde está implantado um *mall* com diversas lojas, que são objeto das matrículas nºs 45.083 a 45.089 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro - RJ; e, (ii) lajes corporativas distribuídas em 8 pavimentos, totalizando uma área locável de 22.026,33 m² correspondendo a 21.714,113 m² de área privativa, unidades estas que são objeto das matrículas nºs 45.090 a



1/36

45.099 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ. O Imóvel-Alvo encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município da Cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o nº 0.441.375-3.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá ainda adquirir outros Ativos-Alvo elencados no artigo 4º do Regulamento do **FUNDO**.

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; e
- (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 primeira emissão de Cotas, os recursos captados serão exclusivamente destinados à aquisição de até 100% (cem por cento) do Imóvel-Alvo descrito no caput do artigo 2º retro, sendo que os valores a serem captados em tal emissão serão limitados ao montante que seja suficiente para que o **FUNDO** adquira o Imóvel-Alvo, incluindo respectivos custos da oferta e de aquisição do Imóvel-Alvo;

II - Nas futuras emissões, conforme permitido nos termos do presente Regulamento e por indicação da **ADMINISTRADORA**, poderão ser adquiridos:

- a) Ativos tais como: 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



6/36

c) Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos 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 ser, preferencialmente, imóveis corporativos localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e aprovado pela **ADMINISTRADORA**; e

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 - Não obstante o disposto neste artigo, fica ressalvado que, enquanto houver fração ideal do Imóvel-Alvo não adquirida pelo **FUNDO**, as emissões posteriores, terão como objetivo a captação de recursos com a finalidade de adquirir a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, sendo que os valores de tais emissões serão limitadas ao montante suficiente para que o **FUNDO** adquira a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, exceto se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral nos termos do presente Regulamento.

§ 3º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO**, conforme permitido nos termos do presente Regulamento, deverão observar os seguintes critérios:



7/36

31 MAIO 2012

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

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).

§ 4º - Na primeira emissão de cotas do **FUNDO** referida no inciso I deste artigo 4º, 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.

§ 5º - Se, por ocasião da aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo ou 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, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

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 do Imóvel-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento e/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**;



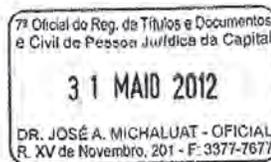
- b) pagamento de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
- c) investimentos no Imóvel-Alvo ou em Ativos-Alvo; 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, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 10 - Os riscos envolvidos na aquisição do Imóvel-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 do Imóvel-Alvo e dos Ativos-Alvo;
- c) Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos do Imóvel-Alvo e dos Ativos-Alvo a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**;
- d) Risco relativo à desvalorização do Imóvel-Alvo e dos Ativos-Alvo;
- e) Risco quanto ao objeto do **FUNDO**;
- f) Riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelo Imóvel-Alvo e pelos Ativos-Alvo, incluindo, mas não se limitando, ao risco de vacância dos imóveis e inadimplência dos locatários dos imóveis;
- g) Riscos relativos à aquisição do Imóvel-Alvo e dos Ativos-Alvo decorrentes do processo de transferência da propriedade; e
- h) Riscos relativos à mudança da legislação aplicável ao **FUNDO**, seus cotistas e suas operações, inclusive alterações nos tratamentos tributários aplicáveis.

DA ADMINISTRAÇÃO

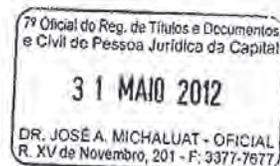


9/16

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, por meio da contratação de terceiros:

- 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;
- VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e
- VII - consultoria de investimento imobiliário e gestão de locações.



§ 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 e dar quitação;
- 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**.

Parágrafo Único – 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.

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:

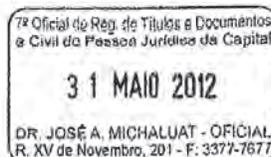
- I. distribuição de cotas; e
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo para integrarem a carteira do **FUNDO**, bem como gerenciamento das locações ou do arrendamento do Imóvel-Alvo.

Art. 15 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo Único – 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.

DAS COTAS

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



11/36

31 MAIO 2012

§ 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 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º - 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 3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("**Cotas**"), no montante de R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais), em 02 (duas) séries, sendo: (i) a primeira contendo 2.200.000 (dois milhões e duzentos mil) cotas, no valor de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais); e (ii) a segunda com 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 161.205.500,00 (cento e sessenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais).



12/36

31 MAIO 2012

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

§ 2º - As Cotas deverão ser integralizadas nas respectivas datas de vencimento de cada série, (i) em moeda corrente nacional, na 1ª série e (ii) em moeda corrente nacional ou fração ideal do Imóvel-Alvo na 2ª série desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente. Dessa forma, as Séries terão seus respectivos prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início, sendo que a a) 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias e a b) 2ª 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.

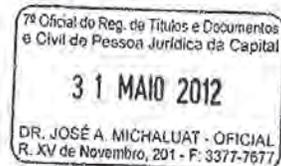
§ 3º - Na primeira emissão do **FUNDO** será admitida a subscrição parcial das Cotas da emissão, desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as Cotas da 1ª série. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª série, o **FUNDO** não será constituído e a primeira emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores, 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 e/ou títulos 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. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a Administradora do **FUNDO** poderá cancelar o saldo não colocado e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da Administradora, o **FUNDO** será constituído e entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

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 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, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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





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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400, 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 400.

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

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

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

I - A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam a tal cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinados cotistas resultará em impactos tributários para os mesmos em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital



auferidos pelos cotistas na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

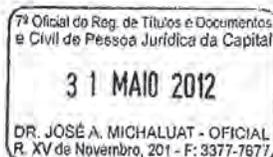
Art. 21 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de cotas, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre 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 e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

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

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

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



- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, 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 Geral.
- 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 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 400.
- 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.
- § 1º - Não obstante o disposto neste artigo, fica ressalvado que, enquanto houver fração ideal do Imóvel-Alvo não adquirida pelo **FUNDO**, as emissões posteriores, terão como objetivo a captação de recursos com a finalidade de adquirir a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, sendo que os valores de tais emissões serão limitados ao montante suficiente para que o

FUNDO adquira a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, exceto se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral nos termos do presente Regulamento.

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

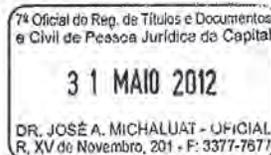
Art. 23 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação do Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência do Imóvel-Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários atuais e futuros 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., estando ainda, os locatários, obrigados a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, e 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 a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deve 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. A título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.



17/06

31 MAIO 2012

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

§ 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 adquiridos, 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;

§ 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 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.

§ 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 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a



18/06

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;

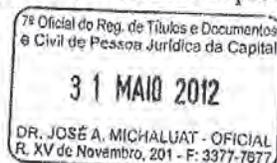
X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

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;

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; e

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



§ 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 ao Consultor de Investimentos Imobiliários do **FUNDO**, caso conveniente, 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;

31 MAIO 2012

DR. JOSÉ A. MICHÁLUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 201 - F. 3377-7877

- 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 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 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 equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) à razão de 1/12 avo, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**, acrescido ainda do valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos do Regulamento, cujo montante mensal que será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do Regulamento, aplicada pelo prestador de serviço, e pago pelo **FUNDO** a partir da data de autorização de seu funcionamento.



21/30

31 MAIO 2012

§ 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 no *caput* deste artigo, 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 472, 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 que deliberar a substituição da **ADMINISTRADORA** 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 472, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668.

§ 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**.



22/36

§ 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 Geral 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 Geral 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

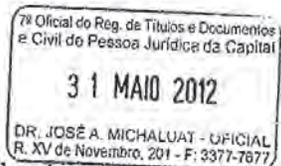
Art. 30 - A ADMINISTRADORA deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

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;



23/06



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:



24/36

- 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.

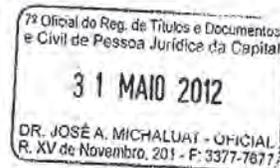
§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos 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 400; e



25/36



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 Geral do **FUNDO**.



26936

31 MAIO 2012

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

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, manterá como Consultor de Investimentos Imobiliários a TSP PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, sala 4, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.784.526/0001-23, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, para que esta preste serviços, conforme previsto em instrumento próprio.

Parágrafo Único - O Consultor de Investimentos Imobiliários receberá pelos seus serviços a remuneração definida no instrumento próprio entre as partes, remuneração esta que será devida a partir da data de início de funcionamento 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 Imobiliários e do Administrador Predial, observado o disposto nos respectivos contratos celebrados entre o **FUNDO** e tais prestadores de serviço;
- V. Emissão de novas cotas, observado o disposto no item I do artigo 4º e no parágrafo 1º do artigo 21;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VIII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral;
- XI. Eleição e destituição de representante dos cotistas;



Handwritten signature and a circular stamp with the number 2736.

- XII. Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;
- XIII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XIV. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XV. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**; e
- XVI. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas.

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

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

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

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

- I. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.
- II. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.
- III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.
- IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.



28/30

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

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

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

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

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

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

Art. 39. Todas as decisões da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria das cotas dos cotistas presentes (maioria simples), correspondendo a cada cota um voto, exceto se quórum diverso for estabelecido no presente Regulamento, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco.

§ 1º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, no mínimo, das cotas emitidas (maioria absoluta), se maior quórum não for estabelecido no presente Regulamento, as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I - alteração deste Regulamento, ressalvadas as alterações que exijam quórum diverso nos termos deste Regulamento;
- II - fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III - apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento; e
- IV - deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.



2906

§ 2º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas emitidas (quórum qualificado) as deliberações relativas aos seguintes assuntos:

- I - modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos; e
- II - a alteração deste artigo 39 e seus parágrafos.

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

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

Art. 41 - 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 472, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo 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 a **ADMINISTRADORA** 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 por meio 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



[Handwritten signature]
30/50

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**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, 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, LIQUIDACÃO 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**.



31/36

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

§ 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§ 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

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

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

III – O comprovante de entrada do pedido de baixa no CNPJ/MF.

§ 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e, no que couber, Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

Art. 45 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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



32/96

31 MAIO 2012

- 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 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;
- 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**; e
- 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.



33/28

31 MAIO 2012

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. Remuneração da **ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos Imobiliários;
- 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**, incluindo despesas de corretagem oriundas da contratação de corretores de imóveis pelo **FUNDO**;

VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, incluindo honorários relativos à assessoria nas locações dos imóveis do **FUNDO**, bem como valores de condenação a ele eventualmente impostas;

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;

XII. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

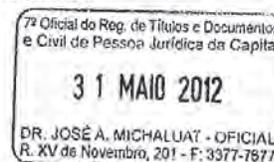
XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; e

XIV. Gastos necessários 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 neste Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.



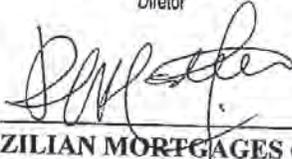
35/36

DO FORO

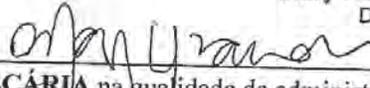
Art. 52 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 31 de maio de 2012.

Paulo Sergio Aversi Castello
Diretor

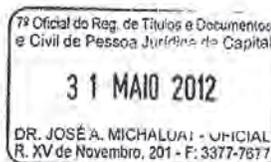


Mary Harumi Takeda
Diretora



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

*Regulamento alterado e consolidado, nos termos do Instrumento Particular de Rerratificação do do Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM EDIFÍCIO GALERIA - FII, firmado pela **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** em 31 de maio de 2012.*



Anexo 1

7ª Oficial do Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
31 MAIO 2012
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 201 - F. 3377-7877

Atividade	Valores em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.278,00
Mensal por cotista	1,0575
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / Implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4446
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	339,6041



[Handwritten signature]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo D - Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e
Irretratável de Compra e Venda (CCV)**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E
IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CONDIÇÕES
SUSPENSIVAS E RESOLUTIVAS**

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

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, este ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.074.550/0001-67, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”), e por seu regulamento, doravante simplesmente designado **FUNDO** ou **PROMISSÁRIO COMPRADOR**;

E de outro lado:

TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Quitanda, nº 86, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.074.550/0001-67, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente designada **PROMITENTE VENDEDOR**.

I. DO IMÓVEL

1.1. O **PROMITENTE VENDEDOR** a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por ações, execuções, penhoras, dívidas ou dívidas de qualquer natureza, notadamente por gravames fiscais, impostos ou taxas, contribuições ou encargos em débito ou por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, passivos ambientais ou opções de compra, exceção feita àqueles descritos e caracterizados nas cláusulas 1.1.1., 1.1.2, 1.1.3 e 1.1.4 abaixo, é legítimo possuidor e proprietário das unidades autônomas “lojas” e “salas” que compõem o “**Edifício Galeria**”, localizado na Rua da Quitanda, nº 86, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Estando ditos imóveis perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas nº. 45.083 a 45.099 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóveis”).

1.1.1 Recai sobre os Imóveis gravame consistente em hipoteca constituída em favor do Banco Bradesco S.A. (“Banco Bradesco”), em 17 de maio de 2011 e averbada em 24 de janeiro de 2012, na matrícula 11.460 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, da qual decorreram as matrículas dos Imóveis (“Matrícula-Mãe”) para garantia de uma dívida no valor de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões reais), decorrente do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças (“Dívida Bradesco”).

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there are two circular stamps. The upper one is a professional stamp for Edilson C.R. Guidini, a lawyer (OAB 238.554) from the state of Rio de Janeiro, with the text 'LEGAL BRAZILIAN'. The lower one is a circular stamp for Tishman Spivey, with the initials 'LG' in the center.

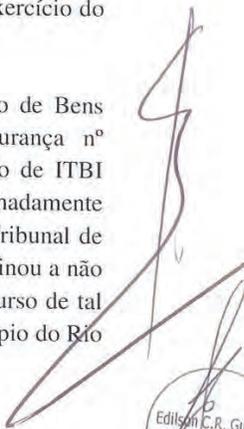
1.1.2. Adicionalmente ao disposto na cláusula 1.1.1 acima, foi constituído penhor sobre os créditos decorrentes dos contratos de locação existentes e futuros dos Imóveis em favor do Banco Bradesco S.A., para garantia da Dívida Bradesco, nos termos do Instrumento Particular de Penhor de Direitos Creditórios e de Promessa de Penhor de Direitos Creditórios celebrado em 17 de maio de 2011, entre o **PROMITENTE VENDEDOR** e Banco Bradesco.

1.1.3 Atualmente recaem sobre o imóvel as seguintes dívidas: Dívida de Imposto de Propriedade Urbana (“IPTU”) e Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (“TCDL”). Existe ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2011.001.33954), proposta pelo **PROMITENTE VENDEDOR** e outros, com o objetivo de: (i) suspender a cobrança de determinados lançamentos fiscais, relativos ao IPTU e TCDL, apurados nos exercícios de 2001 a 2005; e (ii) obter a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de que trata o artigo 206 do Código Tributário Nacional. Nesta ação, foi prolatada decisão judicial liminar, deferindo o pedido do **PROMITENTE VENDEDOR**, sendo determinada a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos até prolatada decisão final. A determinação foi cumprida pela Municipalidade, que promoveu a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos relativos aos exercícios 2001 a 2005, considerando que foi realizado o depósito dos valores exigidos em conta judicial, até o julgamento definitivo da ação. Entretanto, a Municipalidade do Rio de Janeiro interpôs recurso contra a decisão liminar, que foi negado. Contra a decisão que negou seu recurso, a Municipalidade apresentou novo recurso, que está pendente de julgamento. Ainda em relação ao IPTU, os Imóveis ainda estão cadastrados junto à Prefeitura do Rio de Janeiro sob o número do contribuinte na Matrícula-Mãe, qual seja, contribuinte nº 0441375-3. Após a conclusão das obras do “retrofit” (reforma do empreendimento), a abertura das unidades autônomas do Edifício Galeria e registro da Convenção de Condomínio junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, o **PROMITENTE VENDEDOR** solicitou junto à Municipalidade do Rio de Janeiro a individualização dos contribuintes para cada unidade autônoma para fins de lançamento e cobrança de IPTU compatíveis. No entanto, o pedido ainda não foi apreciado pela Municipalidade, razão pela qual o IPTU relativo ao exercício do ano de 2012 está pendente de decisão administrativa.

1.1.4 Ainda em relação aos Imóveis, há uma dívida de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) discutida em ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2008.001.184958-1) proposta pelo **PROMITENTE VENDEDOR** para discussão de ITBI lançado sobre os Imóveis cujo valor econômico envolvido é estimado em aproximadamente R\$920.000,00 (novecentos e vinte mil Reais). A decisão judicial proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro foi favorável ao **PROMITENTE VENDEDOR** e determinou a não cobrança do ITBI em questão, entretanto, não é possível determinar se haverá recurso de tal decisão pela Diretoria e Coordenadoria da Divisão de Avaliação do ITBI do Município do Rio de Janeiro.



2





1.2. Os Imóveis foram havidos conforme registro nº, **32** feito em 15 de dezembro de 2008, na Matrícula-Mãe por compra feita à Sul América Capitalização S.A., conforme escritura de compra e venda, lavrada em 25 de abril de 2008, às fls. 074/079, do livro 097 do Tabelião do 4º Ofício de Justiça de São João do Meriti, Estado do Rio de Janeiro. Referidos Imóveis se encontram cadastrados na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob o nº 0.441.375-3.

II. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, o **PROMITENTE VENDEDOR** compromete-se e obriga-se a vender a totalidade dos Imóveis ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que, por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprá-lo, mediante as seguintes cláusulas e condições.

2.1.1. O presente compromisso refere-se à alienação da integralidade dos Imóveis. Não obstante, observadas as condições previstas neste instrumento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá adquirir frações ideais inferiores a 100% dos Imóveis, observando-se que deverá adquirir, no mínimo, a fração ideal dos Imóveis equivalente a 55,40% (cinquenta e cinco por cento e quarenta centésimos percentuais), desde que sejam superadas as condições suspensivas e que não sejam implementadas as condições resolutivas previstas na cláusula III abaixo.

2.2. O preço de aquisição da integralidade dos Imóveis é de R\$ 361.000.000,00 (trezentos e sessenta e um milhões de reais) (“**Preço de Aquisição**”), sendo que, para efetivação da compra e venda objeto do presente Instrumento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá adquirir ao menos a fração ideal equivalente a 55,40% (cinquenta e cinco por cento e quarenta centésimos percentuais) dos Imóveis pelo preço de aquisição de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“**Preço de Aquisição Captação Mínima**”).

2.2.1. O pertinente preço de aquisição deverá ser pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, na forma prevista na cláusula VII abaixo.

2.3. Considerando que a política de investimentos do **FUNDO** prevê a aquisição dos Imóveis ou de frações ideais dos Imóveis, bem como que o **FUNDO** realizará uma primeira emissão de cotas nos termos da cláusula IV abaixo, com o objetivo de captar os recursos necessários para adquirir a totalidade dos Imóveis, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** compromete-se a, uma vez captada a totalidade dos valores referentes à 1ª Série da 1ª emissão de cotas do **FUNDO**, o qual será utilizado exclusivamente para pagamento do Preço de Aquisição Captação Mínima e para o pagamento das despesas inerentes à Oferta Pública das Cotas no mercado, empregar os demais valores captados com a distribuição da 2ª Série, na aquisição da fração ideal remanescente dos Imóveis.



3



2.3.1. As Partes estimam que, com a distribuição pública das cotas da 2ª Série, que conta com 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) cotas, considerando-se ainda a captação realizada com a colocação da 1ª Série, serão captados R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais) (“Captação Máxima”). O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a empregar os recursos da Captação Máxima, descontados das despesas inerentes à oferta e colocação pública das cotas do **FUNDO**, na aquisição da fração ideal remanescente dos Imóveis. Caso a 2ª Série não seja integralmente colocada, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** adquirirá apenas a fração ideal dos Imóveis cuja aquisição seja possível em função dos recursos captados com a oferta, respeitada, para determinação do preço a ser pago nesta hipótese, a proporção estabelecida na cláusula 2.2. acima em relação ao Preço de Aquisição.

2.4. As partes desde logo acordam que, na hipótese de o **FUNDO** não captar os recursos necessários para pagamento do Preço de Aquisição e, conseqüentemente, não adquirir a totalidade dos Imóveis, o **PROMITENTE VENDEDOR** poderá alienar a integralidade da fração ideal remanescente dos Imóveis, recebendo em contrapartida a totalidade das cotas remanescentes do **FUNDO**, na forma disposta no item 4.1.2 (iii).

2.5. O **PROMITENTE VENDEDOR** se obriga por si e pelas pessoas a ele ligadas, conforme definição contida no art. 2º da Lei 9.779/99, a não adquirir nem permitir que as pessoas a ele ligadas adquiram, isolada ou conjuntamente, mais de 25% das cotas do **FUNDO** enquanto o **PROMITENTE VENDEDOR** for proprietário de fração ideal dos Imóveis, respondendo pelas perdas e danos sofridos pelo **FUNDO** e seus cotistas, na hipótese de não observância da obrigação ora assumida.

III. DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESOLUTIVAS

3.1. Constituem condições suspensivas para a efetivação da venda e compra prevista neste Instrumento (“Condições Suspensivas”):

(i) a manifestação expressa dos locatários dos Imóveis declinando do exercício do direito de preferência para aquisição dos Imóveis consoante os termos e condições do presente Instrumento, ou o decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a notificação para exercício do direito de preferência foi encaminhada pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, sem que tenha havido manifestação inequívoca de qualquer locatário exercendo a preferência para aquisição dos Imóveis nos termos do disposto neste Instrumento;

(ii) a manifestação expressa do Banco Bradesco, em uma ou mais correspondências, autorizando (a) a alienação dos Imóveis nos termos do presente instrumento e a consequente transferência da propriedade, e (b) a quitação da Dívida Bradesco, cujo valor atualizado deverá ser expressamente especificado pelo Banco Bradesco. A autorização também deverá expressar a ciência do Banco Bradesco em relação ao fato de que a quitação da Dívida Bradesco será realizada com parte dos recursos decorrentes do Preço de Aquisição, que será destinada diretamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao Banco Bradesco na conta



4

corrente indicada no item (i) da cláusula 7.4 abaixo, de titularidade do **PROMITENTE VENDEDOR**, indicada pelo Banco Bradesco, para a liberação dos gravames mencionados nos itens 1.1.1 e 1.1.2 acima; e

(iii) A obtenção do registro da Oferta junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de janeiro de 2003;

(iv) A realização da Captação Mínima, conforme definida na cláusula 4.1.1. abaixo;

3.1.1. Na hipótese de quaisquer das condições suspensivas previstas na cláusula 3.1. acima não se aperfeiçoarem, nos termos do disposto neste Instrumento, até a expiração do prazo previsto na cláusula 4.1.2. abaixo, o presente Instrumento não será revestido de eficácia e se extinguirá, sem qualquer ônus ou penalidade para qualquer das partes.

3.2. É condição resolutiva, podendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** rescindir o presente Instrumento, de pleno direito, independentemente de notificação, a seguinte hipótese (“Condição Resolutiva”):

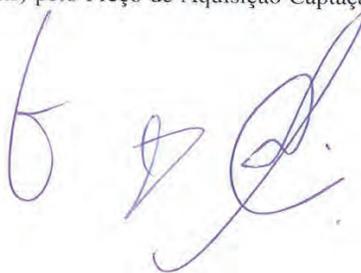
(i) A exclusivo critério do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, caso, ao fim de 60 (sessenta) dias contados do termo final do prazo previsto na cláusula 7.1.1, não seja lavrada a escritura de compra e venda dos Imóveis ou de fração dos Imóveis, conforme o caso, por fato exclusivamente imputável ao **PROMITENTE VENDEDOR**, observando-se, neste caso, a penalidade prevista nas cláusula 7.5. abaixo.

3.2.1. Uma vez implementada a Condição Resolutiva, o presente Instrumento poderá ser rescindido de pleno direito pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, não cabendo ao **PROMITENTE VENDEDOR** o direito a qualquer indenização, multa ou retenção a qualquer título, tempo e pretexto, exceto em relação ao disposto no item “i” acima.

IV. DA CAPTAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Para a captação dos recursos necessários à aquisição dos Imóveis, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** promoverá uma Emissão de Cotas (“Cotas”), dividida em 2 (duas) séries, sendo 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas da 1ª série (“1ª Série”) e 1.612.055 (um milhão, seiscentas e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas da 2ª série (“2ª Série”, e em conjunto com a 1ª Série, “Séries”), totalizando o montante de 3.812.055 (três milhões, oitocentas e doze mil e cinquenta e cinco) cotas, pelo valor unitário de R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais) cada (respectivamente “Preço da Oferta” e “Oferta”).

4.1.1. A Captação Mínima, equivalente a R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), ou seja, de 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Cotas (“Captação Mínima”), será destinada obrigatoriamente à aquisição da fração ideal de 55,40% (cinquenta e cinco por cento e quarenta centésimos percentuais) pelo Preço de Aquisição Captação Mínima e para o



5

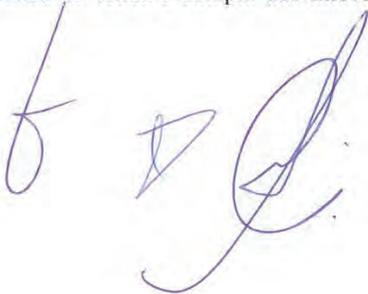


pagamento das despesas inerentes à oferta pública das cotas no mercado nos termos das cláusulas 2.2 e 2.3 acima.

4.1.2. 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, contados da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição (“Anúncio de Início”). As Séries terão seus respectivos prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início, sendo que a 1ª Série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias e a 2ª 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, obedecendo-se o disposto a seguir:

- (i) Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será integralmente cancelada, hipótese em que será resolvido integralmente e de pleno direito o presente Instrumento na forma do disposto na cláusula 3.2.1 acima.
- (ii) Caso a Captação Mínima seja realizada mas, as Cotas da 2ª Série não sejam colocadas em sua totalidade, a Oferta será mantida tão somente em relação à 1ª Série;
- (iii) Caso a 2ª Série seja parcialmente colocada, serão canceladas as Cotas remanescentes que não tenham sido subscritas. Nesta hipótese o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** estará obrigado a adquirir e o **PROMITENTE VENDEDOR** estará obrigado a vender tão somente a fração ideal dos Imóveis descrita no item 2.2. acima (55,40%) e a fração ideal proporcional à porção das Cotas da 2ª Série que tenham sido efetivamente subscritas e integralizadas, pelo Preço de Aquisição da Captação Mínima acrescido do preço proporcional às Cotas efetivamente colocadas da 2ª Série. Ainda nesta hipótese, será facultado ao **PROMITENTE VENDEDOR**, alienar a totalidade da fração ideal remanescente do Imóvel no **FUNDO** em contrapartida ao recebimento das Cotas remanescentes, que, neste caso, não serão canceladas.
- (iv) Caso a Captação Máxima seja atingida, a Oferta será integralmente mantida e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** estará obrigado a adquirir a totalidade dos Imóveis.

4.2. Após o encerramento da Oferta, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá requerer à CVM a autorização para funcionamento do **FUNDO** em prazo não superior a 5 (cinco) dias contados da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), devendo pagar ao **PROMITENTE VENDEDOR** o Preço de Aquisição ou o Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2 acima, conforme o caso, em um prazo não superior a 20 (vinte) dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento ou em até 5 (cinco) dias úteis da data em que o **FUNDO** entrar em funcionamento, o que ocorrer por último, contra a outorga da pertinente escritura pública de venda e compra dos Imóveis ou fração ideal dos Imóveis, conforme o caso.



4.2.1. Caso o pagamento do Preço de Aquisição ou o Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2 acima não ocorra no prazo referido na cláusula 4.2 acima, será aplicada ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e ainda juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária pela variação positiva do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM-FGV), desde o atraso até o efetivo pagamento.

4.2.2. Na hipótese de o inadimplemento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** com relação ao pagamento do Preço de Aquisição ou o Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2 perdurar por prazo superior a 30 (trinta) dias contados de notificação por escrito do **PROMITENTE VENDEDOR** informando sobre a mora, o **PROMITENTE VENDEDOR**, ao seu exclusivo critério, poderá considerar rescindido o presente Instrumento, sem prejuízo da aplicação da penalidade acima prevista na cláusula 4.2.1., a qual passará a ser de 10% (dez por cento), multa esta devida em 5 (cinco) dias contados da notificação por escrito do **PROMITENTE VENDEDOR** rescindindo a presente avença por infração contratual do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

V. DA GARANTIA DE RENTABILIDADE

5.1. A **PROMITENTE VENDEDORA**, garantirá ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data em que for lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra dos Imóveis, observada a prévia autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, uma Renda Mínima Garantida de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano) nominal, em percentual correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do **FUNDO** (“Renda Mínima Garantida”), calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas.

5.2. A **PROMITENTE VENDEDORA** realizará o pagamento da diferença apurada entre a renda auferida pelo Fundo, líquida de impostos e das despesas ordinárias incorridas pelo Fundo, e a Renda Mínima Garantida por meio de transferência eletrônica de recursos, no penúltimo dia útil de cada mês em que for apurada tal diferença (“Data de Pagamento da Renda Mínima Garantida”).

5.3. Para efetivação da Renda Mínima Garantida, a Administradora, deverá informar mensalmente à **PROMITENTE VENDEDORA** a renda obtida no mês pelo **FUNDO**, e, em caso de não atingimento do montante equivalente à Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de uma notificação, a ser enviada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de pagamento pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com o demonstrativo detalhado emitido pelo **FUNDO** referente às receitas recebidas e despesas ordinárias incorridas pelo **FUNDO**. Na hipótese de o **FUNDO** não enviar a comunicação com a antecedência necessária, o pagamento será realizado pela **PROMITENTE VENDEDORA** no mês subsequente.





5.4. A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, não respondendo o **FUNDO** e a Administradora em qualquer hipótese por esta obrigação.

VI - DA DILIGÊNCIA LEGAL

6.1. O **PROMITENTE VENDEDOR** assume total e exclusiva responsabilidade inclusive, mas não se limitando com relação às contingências referidas nas cláusulas 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 e 1.1.4 acima e será exclusivamente responsável e deverá manter o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** indene com relação a toda e qualquer eventual contingência, descrita ou não neste Instrumento, prévia à imissão do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na posse dos Imóveis, mesmo que materializada posteriormente à imissão do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na posse dos Imóveis.

VII. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA E DO PAGAMENTO DO PREÇO

7.1. Uma vez superadas as Condições Suspensivas e não implementadas as Condições Resolutivas previstas na Cláusula III acima, e em até 20 (vinte) dias contados da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta ou em até 5 (cinco) dias úteis da data em que o **FUNDO** entrar em funcionamento, o que ocorrer por último, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará o pertinente preço de aquisição do Imóvel, sendo parte correspondente à Quitação Dívida Bradesco em conta corrente indicada pelo Banco Bradesco e prevista no item (i) da cláusula 7.4 abaixo, e o saldo em conta corrente indicada pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, concomitantemente com a outorga da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis ou da fração ideal dos Imóveis, conforme o caso, pelo **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, em Tabelionato da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ou do Estado do Rio de Janeiro, de escolha do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e substancialmente de acordo com a minuta constante do Anexo I.

7.1.1. Para outorga da escritura mencionada no item anterior o **PROMITENTE VENDEDOR** deverá apresentar, desde que legalmente exigíveis ou requeridos pelo tabelionato competente, Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, Certidão Negativa de Tributos Imobiliários ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Imobiliários, certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, e demais documentos exigidos pelo Tabelionato de Notas e pelo Cartório de Registro de Imóveis competentes para outorga e registro da escritura de compra e venda, que deverão ser obtidos pelo **PROMITENTE VENDEDOR** e às expensas deste sendo certo que as certidões exigidas por lei ou pela regulamentação aplicável que possam ser dispensadas só o serão caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assim decida, a seu exclusivo critério.



8

7.1.2. Não obstante o quanto previsto no item 7.1.1 acima, as Partes desde já ajustam que serão dispensadas para a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, uma vez que os Imóveis compõem o ativo circulante do **PROMITENTE VENDEDOR** conforme demonstrado em seu balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2011, declarando o **PROMITENTE VENDEDOR**, expressamente e sob as penas da lei, que se encontra enquadrado nos termos do inciso IV, do § 8º do art. 257 do Decreto 3.048/99, com redação estabelecida pelo Decreto 3.265/99, assim como nos termos no art. 16 da Portaria Conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e da Receita Federal do Brasil nº 3 de 03 de maio de 2007, declarando, ainda, que tem fins exclusivamente imobiliários e que os Imóveis fazem parte dos seus lançamentos contábeis como integrantes do seu ativo circulante, sendo certo que tais Imóveis nunca integraram o seu ativo permanente.

7.2. 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 **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

7.3. Além do valor do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2, conforme o caso nenhum valor adicional será devido pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**.

7.4. O pagamento do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2 acima, será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, até a data da lavratura da Escritura, observadas as condições previstas neste Instrumento, da seguinte forma:

(i) Parte do pagamento do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2 acima, será destinada diretamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, por conta e ordem do **PROMITENTE VENDEDOR**, para efetuar a Quitação Dívida Bradesco, para a conta-corrente nº 0007735-6, agência 2372-8, Banco 237, indicada pelo Banco Bradesco e de titularidade do **PROMITENTE VENDEDOR**. Referida parcela de pagamento do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima se destinará à quitação integral do valor atualizado da Dívida Bradesco, que deverá ser previamente informado pelo Banco Bradesco em correspondência conforme referido no item (ii) da cláusula 3.1. acima (“Quitação Dívida Bradesco”), ficando o **PROMITENTE VENDEDOR** responsável por obter e diligenciar, às suas expensas, empregando seus melhores esforços, as cartas de cancelamento e respectiva baixa dos gravames constituídos sobre os Imóveis;



9



Edilson C.R. Guidini
OAB/SP 236 554
BRAZILIAN

(ii) O remanescente do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima com os eventuais acréscimos na forma do disposto no item (iii) da cláusula 4.1.2 acima ao **PROMISSÁRIO VENDEDOR**, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta-corrente de titularidade deste último, mantida no Banco Itaú (341), Agência 0910, conta-corrente 10314-2.

7.4.1. O **PROMITENTE VENDEDOR** será exclusivamente responsável, às suas expensas, por prover pelo registro dos pertinentes cancelamentos dos ônus reais junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso.

7.4.2. O efetivo cancelamento dos gravames objeto das cláusulas 1.1.1. e 1.1.2, com os respectivos registros nos cartórios competentes, deverá ser realizado pelo **PROMITENTE VENDEDOR** sob sua exclusiva responsabilidade e às suas expensas, devendo tal cancelamento ser comprovado pelo **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. Obriga-se o **PROMITENTE VENDEDOR** a requerer o pertinente cancelamento em até 10 (dez) dias contados do recebimento do competente documento do Banco Bradesco autorizando o cancelamento dos gravames, ficando ainda o **PROMITENTE VENDEDOR** obrigado a diligenciar tempestivamente junto aos pertinentes cartórios competentes para formalizar o cancelamento dos gravames, objetivando o cancelamento do gravame em até 60 (sessenta) dias contados do pagamento do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima, podendo este prazo ser prorrogado, após solicitação justificada do **PROMITENTE VENDEDOR**.

7.5. Caso não seja possível a lavratura da escritura de compra e venda no prazo previsto na cláusula 7.1., por motivo exclusivamente imputável ao **PROMITENTE VENDEDOR**, este incorrerá em multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês, *pro rata die*, limitada a 10% e calculada sobre o valor que tiver sido efetivamente pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no âmbito deste instrumento, por cada dia de atraso para a outorga da escritura, devidamente corrigida pela variação positiva do IGP-M/FGV e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

7.5.1. Caso a escritura não seja lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do termo final do prazo previsto na cláusula 7.1., o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá, a seu exclusivo critério e sem prejuízo da cobrança da multa prevista na cláusula 7.5 acima, considerar o presente Instrumento automaticamente rescindido, nada devendo ao **PROMITENTE VENDEDOR** a qualquer título.

VIII. DA TRANSMISSÃO DA POSSE E DA LOCAÇÃO

8.1. A transmissão da posse ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se dará com a outorga da escritura definitiva pelo **PROMITENTE VENDEDOR** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que ficará, a partir de então, exclusivamente responsável por todos os tributos, despesas e demais custos incidentes sobre os Imóveis ou a respectiva fração ideal dos Imóveis, conforme o caso, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e

10



luz, despesas condominiais, com fato gerador posterior à referida data, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** e/ou terceiros.

8.1.1. Caso o **PROMITENTE VENDEDOR** venha a receber aluguéis ou encargos que sejam devidos ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em função de referir-se a período posterior à lavratura da escritura, obriga-se a devolver tais recursos ao **PROMITENTE COMPRADOR** em até 15 (quinze) dias contados do efetivo recebimento, sob pena de em não o fazendo, sujeitar-se a multa por inadimplemento equivalente a 2% (dois por cento) do valor recebido indevidamente, 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.

8.2. Todos os tributos, despesas e demais custos incidentes sobre o Imóvel, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, com fato gerador anterior à data de transmissão da posse ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, permanecem de obrigação do **PROMITENTE VENDEDOR**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e/ou terceiros e, caso o **PROMITENTE COMPRADOR** realize o pagamento de tais custos diretamente, caberá ao **PROMITENTE VENDEDOR** reembolsá-lo em até 15 (quinze) dias contados da notificação recebida nesse sentido, sob pena de em não o fazendo, sujeitar-se a multa por inadimplemento equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido, 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 do efetivo pagamento.

8.3 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, os contratos de locação em todos os seus termos, atualmente vigentes e que vierem a ser firmados até a outorga da escritura de venda e compra do Imóvel.

IX. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

9.1. Ressalvado o disposto na Cláusula III e as demais hipóteses de rescisão expressamente previstas neste Instrumento, o presente Instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretroatável.

X. DAS DECLARAÇÕES DO PROMITENTE VENDEDOR

10.1. Declarações Iniciais: O **PROMITENTE VENDEDOR** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que, na medida de seu conhecimento:

(a) inexistem quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, ou procedimentos administrativos ou arbitrais, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra o **PROMITENTE VENDEDOR** em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar os Imóveis atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 10 (dez) anos, exceção feita àqueles listados nas cláusulas 1.1.3 e 1.1.4 acima, que são e permanecerão de exclusiva responsabilidade do **PROMITENTE VENDEDOR**;



11

(b) resguardará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade dos Imóveis quando de sua efetiva transmissão, em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade dos Imóveis a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei;

(c) inexistem sobre os Imóveis, quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e exploração pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**;

(d) inexistente 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;

(e) os Imóveis se encontram incluídos no Zoneamento do Corredor Cultural da Cidade do Rio de Janeiro, que dispõe sobre o tombamento dos bens imóveis cujas características merecem ser preservadas, declarando expressamente o **PROMITENTE VENDEDOR**, que observou todas as restrições de obras na execução da recente reforma realizada nos Imóveis, responsabilizando-se por quaisquer contingências que possam vir a se verificar em função do descumprimento das regras relativas ao Zoneamento do Corredor Cultural da Cidade do Rio de Janeiro;

(f) os Imóveis não abrigam e nunca abrigaram atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis;

(g) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis;

(h) inexistente qualquer impedimento para a lavratura da escritura definitiva para a aquisição dos Imóveis ou de fração dos Imóveis;

(i) 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;

(j) não há nenhum outro contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pelo **PROMISSÁRIO VENDEDOR** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, dos Imóveis, seja a que título for;



12

(k) inexistem títulos de crédito, dívidas, contratos de financiamento, mútuo, abertura de crédito, cessão ou comprometimento ou antecipação de recebíveis ou dividendos celebrados pelo Condomínio Edifício onde estão localizados os Imóveis. Inexistem em vigor qualquer garantia, fiança, aval, carta de crédito concedido ou outorgado pelo Condomínio Edifício onde estão localizados os Imóveis a terceiros; e,

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

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

10.1.2. Qualquer alteração acionária do **PROMITENTE VENDEDOR** que implique na perda de controle direto ou indiretamente exercido pelas atuais controladoras, enquanto perdurar a obrigação (i) da garantia de rentabilidade prevista na cláusula 5.1, ou (ii) de cancelamento dos gravames prevista na cláusula 7.4.2., todas acima, dependerá de prévia e expressa autorização do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

10.2. Compromisso de Manter Indene. O **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a indenizar e manter o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, seus sucessores, cessionários e/ou cotistas, indenes (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 razoáveis incorridos na defesa dos interesses do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** (“Contingências”), independentemente de serem as Partes Indenes direta ou indiretamente envolvidas, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos pelas Partes Indenes direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pelo **PROMITENTE VENDEDOR** nos termos do presente instrumento; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades do **PROMITENTE VENDEDOR** anteriormente à outorga deste Instrumento, que impactem os Imóveis e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da escritura de compra e venda.



13

10.3. Na hipótese de concretização das Contingências supra mencionadas, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá comunicar ao **PROMITENTE VENDEDOR**, com no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, se prazo inferior não for concedido pelas autoridades ou pela norma, quanto ao pagamento ou reembolso que deverá ser feito pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, no prazo concedido pela autoridade competente para pagamento da Contingência, em esfera judicial ou extrajudicial, disposto na respectiva comunicação, notificação, interpelação ou citação.

10.4. Exceto se expressamente disposto neste instrumento e na lei, nenhuma das partes terá o direito de exigir o cumprimento de obrigações previstas neste instrumento diretamente de qualquer membro, acionista, quotista, sócio, gerente, diretor, agente, afiliado, beneficiário, procurador, representante ou empregado da outra parte, seja direta ou indiretamente.

XI. DAS DECLARAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

11.1. Declarações Iniciais do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, Administrador do **FUNDO**, que na qualidade de titular dos direitos de aquisição da propriedade fiduciária dos Imóveis, declara que:

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

XII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14

12.2. Toda e qualquer comunicação entre as partes deverá ser enviada para os endereços abaixo previstos ou para quaisquer outros que vierem a ser indicados pelas partes, previamente e por escrito.

(i) Se para o **PROMITENTE VENDEDOR:**

Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar.
São Paulo - SP
CEP 04578-910

(ii) Para o **PROMISSÁRIO COMPRADOR:**

Avenida Paulista nº 1.374, 16º andar.
São Paulo - SP
CEP 01310-916

12.2.1. 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.

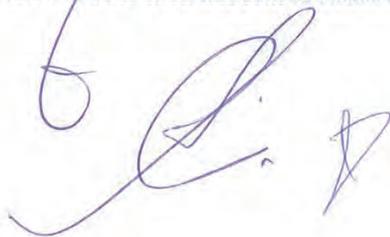
12.3. Eventual tolerância das partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

12.4. 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.

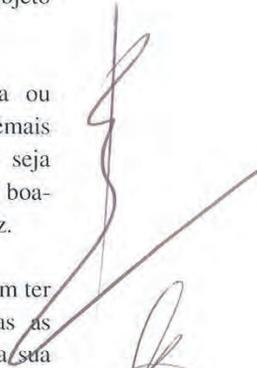
12.5. Qualquer disposição deste contrato que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente contrato seja considerada proibida, inválida ou inexecutável,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

12.6. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e o **PROMITENTE VENDEDOR** 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.

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



15



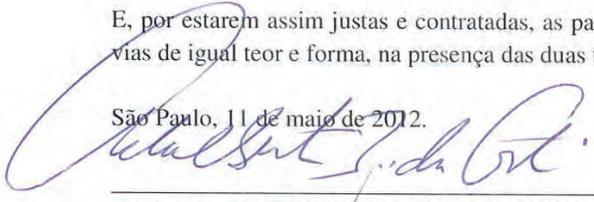


12.8. As Partes declaram expressamente que para a realização do negócio, objeto do presente Instrumento, não houve a contratação de serviços de intermediação e corretagem, ficando desde já as partes exoneradas de quaisquer responsabilidades nesse sentido, em especial do pagamento de comissão de intermediação ou corretagem.

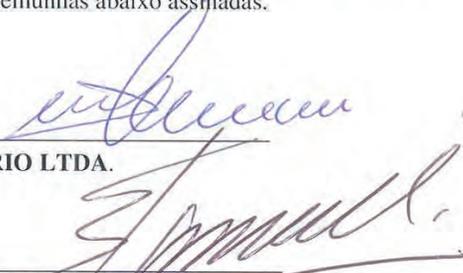
12.9. Fica eleito o Foro da situação dos Imóveis para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

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

São Paulo, 11 de maio de 2012.



TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

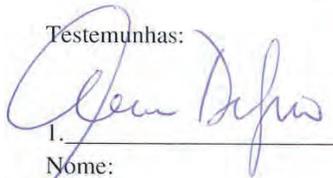


RODRIGO COSTA MENNOCCHI

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA na qualidade de
Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**

Vitor Guimarães Bidefti

Testemunhas:

1. 

Nome:
RG:
CPF/MF:

2. 

Nome: **Eduardo A. de Oliveira**
RG: **43.559.575-1**
CPF/MF: **333.540.978-76**



Anexo I ao

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESOLUTIVAS, CELEBRADO ENTRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA – FII E TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. EM 11.02.2012

MINUTA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

OUTORGANTE:

TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

OUTORGADA:

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII

Aos _____ (___) dias do mês de [-], do ano dois mil e doze (2012), nesta cidade e Capital do Estado de [-], na [-] onde atendendo a chamado vim, e aí, perante mim, escrevente do [-] Tabelião de Notas de [-], compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente por "**OUTORGANTE**", **TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com endereço na Rua Quitanda, nº 86, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.074.550/0001-67, com seus atos constitutivos arquivados e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35220672490 em 19/05/2006, neste ato representada, nos termos do Artigo [●] do seu Contrato Social consolidado, por seus Diretores: [●], eleitos através da [●] realizada em [●], tendo sido a respectiva ata registrada na JUCESP sob nº [●], em [●], ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA**, doravante denominada simplesmente por "**OUTORGADA**", **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, com seus atos constitutivos arquivados e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35300129288, os quais foram consolidados através da Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 20/04/2011, tendo sido a respectiva ata registrada na JUCESP sob nº 206318/11-0, em 01/06/2011, cuja cópia, bem como dos demais documentos societários, ficam arquivados nestas notas, neste ato representada, nos termos do Artigo 16 (dezesesseis) do seu Estatuto Social consolidado, por seus Diretores: [●], eleitos através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em [●], tendo sido a respectiva ata registrada na JUCESP sob nº [●], em [●], ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar, **na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII**, doravante simplesmente denominado por "**FUNDO**", constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e na Instrução Comissão de Valores Mobiliários sob nº 472, de 31 de outubro de 2008 e por seu regulamento, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.333.306/0001-37, com seu instrumento particular de constituição datado de 28 de março de 2012, registrado sob nº 1807380, em 29 de março de 2012, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro, bem como dos demais documentos, os quais acham-se arquivados nestas notas. As presentes reconhecidas como sendo as próprias de quem trato, face à apresentação dos documentos de identificação e representação, apresentados nos originais, do que dou fé. A seguir, pelas partes contratantes me foi dito o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO**

17



OBJETO - Item 1.1)- A **OUTORGANTE** é a única e exclusiva senhora e legítima possuidora, a justo título e de forma absolutamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, impostos, taxas, dívidas, dúvidas ou despesas condominiais de qualquer natureza, inclusive hipotecas legais ou convencionais, salvo: (i) hipoteca constituída pela **OUTORGANTE** em favor do Banco Bradesco S.A. ("Banco Bradesco"), em 17 de maio de 2011, registrada em 24 de janeiro de 2012, na Matrícula 11.460 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Matrícula"), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões reais), decorrente do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças ("Dívida Bradesco") e (ii) penhor dos créditos locatícios decorrente das locações dos imóveis objeto das matrículas 45.083, 45.088, 45.086, 45.090, 45.092 e 45.093, em garantia da Dívida Bradesco, dos imóveis a seguir descritos e caracterizados (os "Imóveis"): [•]. Ditos Imóveis: (i) acham-se cadastrados na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, no exercício de 2012, em área maior, sob nº 0.441.375-3, tendo sido atribuído o valor de R\$ [-] para esta transação para fins fiscais; e (ii) foram havidos pela **OUTORGANTE** por força do registro nº 32 (trinta e dois) na Matrícula. **Item 1.1.1)-** Adicionalmente aos gravames indicados no Item 1.1. acima, atualmente recaem sobre os Imóveis os seguintes débitos, que para todos os fins e efeitos de direito permanecem sendo de integral responsabilidade da **OUTORGANTE** caso venham a ser cobrados a qualquer tempo: (a) dívidas de Imposto de Propriedade Urbana ("IPTU") e de Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo ("TCDL") discutidas em ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2011.001.33954), proposta pela **OUTORGANTE** e outros, com o objetivo de: (i) suspender a cobrança de determinados lançamentos fiscais, relativos ao IPTU e TCDL, apurados nos exercícios de 2001 a 2005; e (ii) obter a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de que trata o artigo 206 do Código Tributário Nacional; (b) dívida do IPTU relativo ao exercício de 2012, uma vez que a **OUTORGANTE** também solicitou junto à Municipalidade do Rio de Janeiro a individualização dos contribuintes para cada unidade autônoma dos Imóveis para fins de lançamento e cobrança de IPTU compatíveis, pedido este que está sob análise pela Municipalidade, razão pela qual o valor do IPTU relativo ao exercício do ano de 2012 não foi recolhido pela **OUTORGANTE** e está em discussão, devendo neste caso ser observado o disposto no disposto na cláusula 5.2.1 abaixo. Adicionalmente, também existe afetando a **OUTORGANTE** uma dívida de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") discutida em ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2008.001.184958-1) proposta pela **OUTORGANTE** para discussão do valor do ITBI lançado sobre os Imóveis, cujo valor econômico envolvido é estimado em aproximadamente R\$920.000,00 (novecentos e vinte mil Reais), havendo decisão judicial, proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, favorável à **OUTORGANTE**, determinando a não cobrança do adicional de ITBI objeto da ação judicial em curso. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VENDA E COMPRA – Item 2.1)-** Assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE VENDE**, como de fato vendido tem à **OUTORGADA, na qualidade de administradora do FUNDO**, os Imóveis, mediante o preço certo e ajustado de **R\$361.000.000,00 (trezentos e sessenta e um milhões de Reais)** (o "Preço de Aquisição"), pago da seguinte forma: (i) R\$ _____ (_____), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta corrente nº 0007735-6, agência 2372-8, do Banco Bradesco S.A., para quitação integral da Dívida Bradesco; (ii) R\$ _____ (_____) neste ato, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta corrente nº _____, de titularidade da **OUTORGANTE**, mantida junto ao Banco _____, agência _____; [e (iii) mediante a outorga pela **OUTORGADA** à **OUTORGANTE** de [-] cotas do **FUNDO**], razão pela qual a **OUTORGANTE** confere à **OUTORGADA**, e ratifica no presente ato, a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação em relação à obrigação da **OUTORGADA** de pagar o Preço de Aquisição, para não mais repetir ou exigir da **OUTORGADA** em relação a tal pagamento. **Item 2.2)-** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra, a **OUTORGANTE** cede e transfere à **OUTORGADA, na qualidade de administradora do FUNDO**, toda posse, direta ou indireta, conforme o caso, domínio, direitos e ações que exercia sobre os Imóveis, para que doravante a **OUTORGADA** possa livremente usá-los e deles dispor como bem e melhor lhe convier, obrigando-se a

18



OUTORGANTE, por si, seus bens e seus sucessores, a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, tudo na forma da lei, estando dispensada da apresentação neste ato, da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, uma vez que, os Imóveis compõem o ativo circulante da **OUTORGANTE** conforme demonstrado em seu balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2011, declarando a **OUTORGANTE**, expressamente e sob as penas da lei, que se encontra enquadrada nos termos do inciso IV, do § 8º do art. 257 do Decreto 3.048/99, com redação estabelecida pelo Decreto 3.265/99, assim como nos termos no art. 16 da Portaria Conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e da Receita Federal do Brasil nº 3 de 03 de maio de 2007, declarando, ainda, que tem fins exclusivamente imobiliários e que os Imóveis fazem parte dos seus lançamentos contábeis como integrante do seu ativo circulante, sendo certo que tais Imóveis nunca integraram o seu ativo permanente. **Item 2.3)-** Pela **OUTORGADA**, presente pela forma declarada, me foi dito que os Imóveis constituirão patrimônio do **FUNDO**, não se comunicando, portanto, com o patrimônio dela **OUTORGADA**, que figurará como administradora do **FUNDO**, observadas, quanto a tais bens, as seguintes restrições, objeto do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, que deverão constar das matrículas dos respectivos Imóveis, quais sejam, de que os Imóveis: **2.3.1)-** não integram o ativo da **OUTORGADA**; **2.3.2)-** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **OUTORGADA**; **2.3.3)-** não compõem a lista de bens da **OUTORGADA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **2.3.4)-** não podem ser dados em garantia de débito de operações da **OUTORGADA**; **2.3.5)-** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **OUTORGADA**, por mais privilegiados que possam ser; e **2.3.6)-** não serão objetos de constituição de ônus reais de qualquer natureza.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE: Item 3.1)- Declara ainda a **OUTORGANTE**, sob as penas da lei, que:

3.1.1)- Na medida de seu conhecimento, inexistem quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, ou procedimentos administrativos ou arbitrais, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra o **OUTORGANTE** em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar os Imóveis atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 10 (dez) anos, exceção feita àqueles listados no Item 1.1.1 acima, que é e permanecerá de exclusiva responsabilidade do **OUTORGANTE**; **3.1.2)-** Resguardará a **OUTORGADA** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade dos Imóveis quando de sua efetiva transmissão, em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade dos Imóveis a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei; **3.1.3)-** Na medida de seu conhecimento, inexistem sobre os Imóveis, quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e exploração pela **OUTORGADA**; **3.1.4)-** Na medida de seu conhecimento, inexistente 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; **3.1.5)-** Os Imóveis se encontram incluídos no Zoneamento do Corredor Cultural da Cidade do Rio de Janeiro, que dispõe sobre o tombamento dos bens imóveis cujas características merecem ser preservadas, declarando expressamente o **OUTORGANTE**, que observou todas as restrições de obras na execução da recente reforma realizada nos Imóveis, responsabilizando-se por quaisquer contingências que possam vir a se verificar em função do descumprimento das regras relativas ao Zoneamento do Corredor Cultural da Cidade do Rio de Janeiro; **3.1.6)-** Na medida de seu conhecimento, os Imóveis não abrigam e nunca abrigaram 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 postos de abastecimento de combustíveis; **3.1.7)-** Na medida de seu conhecimento, inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis;

19



3.1.8)- Na medida de seu conhecimento, inexistente qualquer impedimento para a lavratura da presente escritura; **3.1.9)-** 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; **3.1.10)-** Não há nenhum outro contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pelo **OUTORGANTE** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, dos Imóveis, seja a que título for; **3.1.11)-** inexistem títulos de crédito, dívidas, contratos de financiamento, mútuo, abertura de crédito, cessão ou comprometimento ou antecipação de recebíveis ou dividendos celebrados pelo Condomínio Edifício onde estão localizados os Imóveis; **3.1.12)-** Inexistem em vigor qualquer garantia, fiança, aval, carta de crédito concedido ou outorgado pelo Condomínio Edifício onde estão localizados os Imóveis a terceiros; **3.1.13)-** A lavratura da presente escritura não viola: (i) as disposições de quaisquer atos constitutivos do **OUTORGANTE**; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (iii) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais o **OUTORGANTE** esteja vinculado; **3.1.14)-** inexistem direitos pessoais e/ou reais com relação aos Imóveis que possam afetar adversamente a presente escritura e/ou o negócio nela consubstanciado; **3.1.15)-** notificou todos os locatários para exercerem o direito de preferência para aquisição dos Imóveis, os quais não exerceram seus direitos no prazo previsto nos artigos 27 e seguintes da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991; **3.1.16)-** Obriga-se a proceder, isolada ou conjuntamente com a **OUTORGADA**, a substituição do beneficiário dos seguros atualmente contratados para os Imóveis para que a **OUTORGADA** passe a ser a única beneficiária dos referidos seguros; e **3.1.17)-** Obriga-se por si e pelas pessoas a ela ligadas, conforme definição contida no art. 2º da Lei 9.779/99, a não adquirir nem permitir que as pessoas a ela ligadas adquiram, isolada ou conjuntamente, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** enquanto ela **OUTORGANTE** for proprietária de fração ideal dos Imóveis, respondendo pelas perdas e danos sofridos pelo **FUNDO** e seus cotistas, na hipótese de não observância da obrigação ora assumida; **3.2)-** A **OUTORGANTE**, nomeia e constitui, neste ato, a **OUTORGADA**, como sua bastante procuradora com o fim especial e único de comparecer em escrituras de ratificação e ratificação porventura necessárias, exclusivamente decorrentes de exigências técnicas eventualmente formuladas pelo Oficial do Registro de Imóveis e/ou da constatação de equívoco no enunciado de elementos descritivos com relação às partes e ao Imóvel, desde que não sejam alteradas as condições negociais aqui ajustadas, de modo a possibilitar o registro da presente escritura; outorgando poderes, também, para representar a **OUTORGANTE** perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; praticando enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato. **3.3)-** A **OUTORGANTE** será exclusivamente responsável, às suas expensas, por prover pelo registro dos pertinentes cancelamentos dos ônus reais referidos nas alíneas (i) e (ii) do Item 1.1. acima junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, ficando a **OUTORGANTE** obrigada a requerer o pertinente cancelamento em até 10 (dez) dias contados do recebimento do competente documento do Banco Bradesco autorizando o cancelamento dos gravames, ficando ainda a **OUTORGANTE** obrigada a diligenciar tempestivamente junto ao pertinente cartório competente para formalizar o cancelamento dos gravames, objetivando o cancelamento do gravame em até 60 (sessenta) dias contados do pagamento do Preço de Aquisição ou do Preço de Aquisição Captação Mínima, podendo este prazo ser prorrogado, após solicitação justificada do **PROMITENTE VENDEDOR**. **3.4.-** A **OUTORGANTE** se compromete a indenizar e manter a **OUTORGADA**, seus sucessores, cessionários e cotistas, indenidos (coletivamente "Partes Indenes"), bem como antecipar, preferencialmente, ou reembolsar as Partes Indenes, de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios razoáveis incorridos na defesa dos interesses da **OUTORGADA** ("Contingências")), independentemente de serem as Partes Indenes direta ou indiretamente envolvidas, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos pelas Partes Indenes direta ou

20



indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **OUTORGANTE** nos termos da presente escritura; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **OUTORGANTE** anteriormente à outorga desta escritura, que impactem os Imóveis ou a transação objeto desta Escritura; e/ou (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga desta Escritura de Compra e Venda. **3.5.-** Na hipótese de concretização das Contingências supra mencionadas, a **OUTORGADA** deverá comunicar ao **OUTORGANTE**, com no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, se prazo inferior não for concedido pelas autoridades ou pela norma, quanto ao pagamento ou reembolso que deverá ser feito pelo **OUTORGANTE**, no prazo concedido pela autoridade competente para pagamento da Contingência, em esfera judicial ou extrajudicial, disposto na respectiva comunicação, notificação, interpelação ou citação. **3.6.-** Exceto se expressamente disposto neste instrumento e na lei, nenhuma das partes terá o direito de exigir o cumprimento de obrigações previstas neste instrumento diretamente de qualquer membro, acionista, quotista, sócio, gerente, diretor, agente, afiliado, beneficiário, procurador, representante ou empregado da outra parte, seja direta ou indiretamente. **3.7.-** Qualquer alteração acionária da **OUTORGANTE** que implique na perda de controle direto ou indiretamente exercido pelas suas atuais controladoras, enquanto perdurar a obrigação (i) da garantia de rentabilidade prevista no Item IV abaixo, ou (ii) de cancelamento dos gravames previsto no Item 1.1 acima, dependerá de prévia e expressa autorização da **OUTORGADA**. **3.9.-** As declarações prestadas pela **OUTORGANTE** nesta Escritura são verdadeiras e irrenunciáveis, constituindo atos de boa-fé, respondendo a **OUTORGANTE**, civil e criminalmente, a qualquer tempo, pela falsidade e não exatidão das declarações prestadas na presente Escritura. **IV – GARANTIA DE RENTABILIDADE: Item 4.1.-** A **OUTORGANTE** garantirá à **OUTORGADA**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir desta data, uma Renda Mínima Garantida de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano) nominal, em percentual correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do **FUNDO** (“Renda Mínima Garantida”), calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas. **4.2.-** A **OUTORGANTE** realizará o pagamento da diferença apurada entre a renda auferida pelo **FUNDO**, líquida de impostos e das despesas ordinárias incorridas pelo **FUNDO**, e a Renda Mínima Garantida por meio de transferência eletrônica de recursos, no penúltimo dia útil de cada mês em que for apurada tal diferença (“Data de Pagamento da Renda Mínima Garantida”). **4.3.-** Para efetivação da Renda Mínima Garantida, a **OUTORGADA**, deverá informar mensalmente à **OUTORGANTE** a renda obtida no mês pelo **FUNDO**, e, em caso de não atingimento do montante equivalente à Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela **OUTORGANTE**, por meio de uma notificação, a ser enviada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de pagamento pela **OUTORGANTE**, com o demonstrativo detalhado emitido pelo **FUNDO** referente às receitas recebidas e despesas ordinárias incorridas pelo **FUNDO**. Na hipótese de o **FUNDO** não enviar a comunicação com a antecedência necessária, o pagamento será realizado pela **OUTORGANTE** no mês subsequente. **4.4.-** A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da **OUTORGANTE**, não respondendo o **FUNDO** e a **OUTORGADA** em qualquer hipótese por esta obrigação. **V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: Item 5.1)-** Pela **OUTORGADA**, presente pela forma declarada, me foi dito o seguinte: **5.1.1)-** que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; **5.1.2)-** que declara ter pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, tendo lhe sido apresentadas pela **OUTORGANTE**, com exceção das certidões descritas no Item 2.2 acima, as certidões de que trata a referida Lei Federal, as quais, depois de examinadas, ficaram em seu poder, guarda e conservação, sendo as mesmas dispensadas expressamente para este ato, observado o item 5.2.2 abaixo; e **5.1.3)-** que em virtude da presente aquisição dos Imóveis, assume a posição de locadora das locações atualmente em vigor sobre os Imóveis, obrigando-se a cumprir e respeitar, por si e seus sucessores, os contratos de locação firmados até esta data, em todos os seus termos, fazendo jus ao recebimentos dos aluguéis a partir desta data. **5.1.3.1)-**

21



Pertencerão à **OUTORGANTE** todas as receitas provenientes dos contratos de locação relacionados aos Imóveis decorrentes de fatos geradores anteriores à presente data, ainda que não tenham sido pagas, sejam elas objeto de ação de cobrança/execução ou não. Da mesma forma, pertencerão à **OUTORGADA** todas as receitas provenientes dos contratos de locação relacionados aos Imóveis decorrentes de fatos geradores a partir da presente data e posterior a ela. **5.1.3.2)-** As partes então acordaram que, caso a **OUTORGADA** venha a receber aluguéis ou encargos que sejam devidos à **OUTORGANTE** em função de referir-se a período anterior a esta data, obriga-se a devolver tais recursos até 2 (dois) dias úteis a contar da data de apuração deste recebimento. Caso a **OUTORGANTE** venha a receber aluguéis ou encargos que sejam devidos à **OUTORGADA** em função de referirem-se a período posterior a esta data, obriga-se a devolver tais recursos em até 2 (dois) dias úteis contados do efetivo recebimento. **5.1.3.3)-** A parte que não observar o prazo ora acordado sujeitar-se-á ao pagamento de multa por inadimplemento equivalente a 2% (dois 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. **Item 5.2)-** Finalmente, pelas partes me foi dito que: **5.2.1)-** todos os tributos, tarifas, e demais despesas junto às concessionárias de serviços públicos e demais custos incidentes sobre os Imóveis, inclusive as condominiais (“Encargos”), cujo fato gerador ocorra em período anterior à data da lavratura da presente escritura, são de responsabilidade exclusiva da **OUTORGANTE**, ainda que lançados ou cobrados futuramente em nome da **OUTORGADA**, do **FUNDO** ou de terceiros, incluindo, mas não se limitando, aos débitos de IPTU relativo ao exercício do ano de 2012 na proporção de [●]/12 ([●] doze avos). Já os Encargos cujo fato gerador ocorra em período posterior à data da outorga desta escritura, inclusive, passam a ser de responsabilidade exclusiva da **OUTORGADA** incluindo, mas não se limitando, aos débitos de IPTU relativo ao exercício do ano de 2012 na proporção de [●]/12 ([●] doze avos); **5.2.1.1)-** Caso a **OUTORGADA** realize o pagamento de quaisquer dos Encargos diretamente, caberá à **OUTORGANTE** reembolsá-la em até 15 (quinze) dias contados da notificação recebida nesse sentido, sob pena de em não o fazendo, sujeitar-se a multa por inadimplemento equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido, 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 do efetivo pagamento. **5.2.2)-** para os fins previstos no artigo 1º, inciso III, letra “a” do Decreto 93.240/86, que regulamentou a Lei Federal 7.433/85, a **OUTORGANTE** apresenta neste ato, a Certidão Fiscal e Enfitêutica emitida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro referente aos Imóveis aqui tratados fazendo a mesma parte integrante da presente escritura, achando-se arquivada nestas notas e **5.2.3)-** autorizam e requerem aos Oficiais dos Registros de Imóveis competentes, que procedam a todos os registros e averbações necessários à complementação da presente. Emitida DOI (Declaração Sobre Operação Imobiliária), conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal do Brasil. Todos os documentos arquivados nestas notas o são no **Classificador Eletrônico**. Custas e Emolumentos: [-].



22



**Anexo E - 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 EDIFÍCIO GALERIA – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.333.306/0001-37 (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, 08 de maio de 2012.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome: _____
Cargo: _____
Renato Monteiro dos Santos
Diretor Executivo

Nome: _____
Cargo: _____
Roberto Ballis Sallouti
Diretor Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo F - 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 EDIFÍCIO GALERIA - 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 a 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; e (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.

São Paulo, 11 de Maio de 2012

Paulo Sergio Aversi Castello

Vitor Guimarães Biffetti

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo G - 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 1023854
	Nº de referência 3409

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

Wladimir

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

04/01/2012 - BANCO DO BRASIL - 11:40:25
 698710940 0094
 OUVITORIA BB 0800 729 5678
 COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TÍTULOS

=====

BANCO DO BRASIL S.A.

=====

00193948651000000000001023854217452290000000000
 NOSSO NUMERO 1023854
 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 8,1AD,448,E60,C97,DF6
 LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
 ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo H - 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
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, São Paulo - SP
 Tel: 55 11 3383-2000
 www.btgpactual.com

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emissor	Código do Ativo
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - 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

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 pelo Banco Citibank S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80 ("Citibank" e, em conjunto com o Ourinvest, "Coordenadores Contratados") estão realizando uma oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA – 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 3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, no valor de R\$ 100,00 cada ("Cotas"), da 1ª emissão, em 02 séries, sendo a primeira de 2.200.000 (dois milhões e duzentos mil) Cotas, totalizando o valor de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) e a segunda de 1.612.055 (um milhão, seiscentos e doze mil e cinquenta e cinco) Cotas, totalizando o valor de R\$ 161.205.500,00 (cento e sessenta e um milhões, duzentos e cinco mil e quinhentos reais), todas escriturais, perfazendo a Oferta o montante de R\$ 381.205.500,00 (trezentos e oitenta e um milhões e duzentos e cinco mil e quinhentos reais) ("Emissão").

Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto. As cotas deverão ser integralizadas, (i) em moeda corrente nacional na 1ª série e (ii) em moeda corrente nacional ou fração ideal do Imóvel-Alvo na 2ª série, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente, nas respectivas datas de vencimento de cada série. A emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI-2012/___, em ___/___/2012.

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 60 a 72 do Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

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 (Hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400)

No caso de distribuição parcial pretendo exercer a seguinte opção:

() pretendo receber a totalidade das cotas por mim subscritas;

() pretendo receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas ofertadas (3.812.055 de cotas), respeitado o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

() pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito.

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.

Desde já autorizo o coordenador a debitar de minha(s) conta(s) corrente(s) mantida(s) junto ao coordenador, o montante necessário para integralização das cotas subscritas e declaro, para todos os fins de direito, estar ciente e de acordo com o(s) débito(s) que for(em) efetuado(s) comprometendo-me a manter na(s) referida(s) conta(s) saldo positivo suficiente para fazer frente ao referido pagamento, assumindo exclusiva responsabilidade por eventuais saldos negativos decorrentes de tais débito(s), independentemente de qualquer aviso ou notificação."

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, na sede do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e/ou, ainda, na instituição financeira integrante do sistema de distribuição que tiver aderido à presente oferta, se for o caso.
4. As Cotas deverão ser integralizadas nas respectivas datas de vencimento de cada série, (i) em moeda corrente nacional na 1ª série e (ii) em moeda corrente nacional ou fração ideal do Imóvel-Alvo na 2ª série, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente. Dessa forma, as séries terão seus respectivos prazos de vencimento contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início, sendo que a a) 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias e a b) 2ª 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 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. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, o subscritor pode, no ato da aceitação, ter condicionado sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade das cotas ofertadas; **(ii)** de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas 3.812.055 (três milhões, oitocentos e doze mil e cinquenta e cinco), definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo de 100 (cem) Cotas da emissão previsto para a Oferta. Neste caso, o investidor deverá ter indicado se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, ou ainda, se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. 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 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. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª série, a Administradora do Fundo poderá cancelar o saldo não colocado, e encerrar a distribuição, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo. Uma vez subscritas todas as cotas da 1ª série e, encerrada a colocação da 2ª série, seja (i) pela colocação integral das Cotas; (ii) pelo decurso do prazo; ou, ainda, (iii) por ato da Administradora, o Fundo será constituído e entrará em funcionamento após a autorização da CVM.
6. 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 do artigo 31 da Instrução CVM 400, 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.
7. 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.
8. Somente depois de integralizadas as cotas poderão ser negociadas secundariamente no Mercado de Balcão Organizado, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA").
9. Não há restrição quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, 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.
10. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme regulamentada, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
11. Instituição Depositária: Itaú Corretora de Valores S.A., localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, São Paulo, Estado de São Paulo.
12. 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.
13. Coordenadores Contratados: Banco Ourinvest S/A, com sede na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º e 2º andares, São Paulo, Estado de São Paulo e Banco Citibank S.A., com sede na Av. Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, São Paulo, Estado de São Paulo.
14. Estruturadora/Administradora do Fundo: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, com sede na Av. Paulista nº 1.374 - 16º andar, São Paulo, Estado de São Paulo.
15. O Prospecto da oferta está disponível para os investidores no endereço do Coordenador Líder, bem como poderá ser consultado por meio da internet nos seguintes sites: www.btgpactual.com.br, www.ourinvest.com.br, www.citibank.com.br, www.brazilianmortgages.com.br, www.bmfbovespa.com.br e www.cvm.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – 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 IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII ("FUNDO"), representado por seu administrador, qualificado neste quadro: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA ("ADMINISTRADOR")		CNPJ 62.237.367/0001-80	
Endereço Av. Paulista, 1.374, 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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Circular stamp: COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM]



- 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

2





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 envidar 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.
- 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.

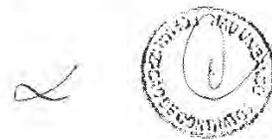
3. OBRIGAÇÕES DA ITAUCOR

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 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.
- 5.3. 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.





149 TA
ROSANE
ESCRE
D&C

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.

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 irretratável, 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 colista, 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 colistas 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 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 contatado 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.





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, 26 de abril de 2012.

Gilberto L. Costa Junior
Gerente

Paschoal Fortunato
Gerente

ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
(ADMINISTRADOR)

Testemunhas:

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

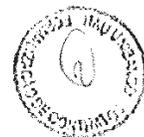
2. Carolina Os
Nome: Carolina Os
CPF: 324.223.918-00
RG: 29.643.707-4

Vampre 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bricudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11)3065.4500 | Fax: (11)3082.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
MARY HARUMI TAKEDA, RÔMULO KENYU MENDES
São Paulo, 04 de Maio de 2012. O. Seg: 21/30108.09:16:00h

14º TABELIÃO - VAMPRE
CAROLINA OS
CARRANHO DE ASSIS FERREIRA
DIRETORIA AUTORIZADA
ITAU CORRETORA DE VALORES S.A. CAPITAL
VALORECONOMICA
1047AA712615

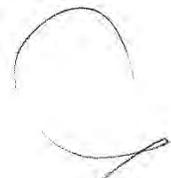
Cada reconhecimento de firma: R\$6,00





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.





- 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.





Soluções para o Mercado de Capitais

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, 26 de abril de 2012.

Gilberto L. Costa Junior
Gerente

Leandro Garcia Revoiredo
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Mary Hakumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
(ADMINISTRADOR)

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 641 Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11)3065.4500 | Fax: (11)3089-0292 | www.vampre.com.br

14º TABELIÃO - VAMPRE
ROSANA DE CÁSSIA FERREIRA
ESCRITURADA E AUTORIZADA
O - CAPITAL

Reconheço por Semelhança a(s) seguinte(s) assinatura(s):
MARY HAKUMI TAKEDA, RÔMULO K. MENDES
São Paulo, 04 de Maio de 2012. C. Seg: 21330108.09:16:08h



R\$16,00
Cada reconhecimento de firma.





149 TABELA C
DOS ANOS DE COTA
ESCREVEM E
DO PAULÃO

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	1.278,00
Mensal por cotista	1,0575
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa dos Correios
Solicitações Extras	
Geração de Arquivos Eletrônicos (valor por cotista), mínimo R\$ 100,00	0,1278
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	339,5041

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.



Soluções para o Mercado de Capitais

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

São Paulo, 26 de abril de 2012.

Gilberto L. Costa Junior
Gerente

Paschoal Fortunato
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
(ADMINISTRADOR)

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Biondo, 641 Pinheiros | CEP: 05418-210 São Paulo
Fone: (11)3065.4500 | Fax: (11)3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
MARY HARUMI TAKEDA, RÔMULO K. MENDES
São Paulo, 04 de Maio de 2012. 0. Seq: 21340110. 09:16:09h

Cada reconhecimento de firma: R\$ 60





	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, 26 de abril de 2012.

Gilberto L. Costa Junior
Gerente

Paschoal Fortunato
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
(ADMINISTRADOR)

Vampre 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11) 3065.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
MARY HARUMI TAKEDA, RÔMULO K. MENDES
São Paulo, 04 de Maio de 2012, C. Seg. 21350112, 09:16:10h



Cada reconhecimento de firma: R\$16,00



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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário

ELABORADO PARA TS-6 SUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
MARÇO DE 2012
LAUDO 1.679/12



1. VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	3
1.1. INTRODUÇÃO.....	3
1.2. PREMISSAS.....	3
1.2.1. Resultado Líquido Operacional.....	3
1.2.2. Despesas do FII.....	4
1.2.3. Valor Total de Estruturação do FII.....	5
1.2.4. Perpetuidade.....	6
1.2.5. Inflação.....	6
1.3. VIABILIDADE.....	6
2. AVALIAÇÃO DO ATIVO.....	9
2.1. INTRODUÇÃO.....	9
2.1.1. Objeto.....	9
2.1.2. Finalidade da Avaliação.....	9
2.1.3. Data de Referência.....	9
2.1.4. Valor.....	9
2.2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	10
2.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	11
2.3.1. Aspectos de Localização.....	11
2.3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários.....	14
2.3.3. Atividades Existentes no Entorno.....	14
2.3.4. Descrição do Entorno.....	14
2.4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	15
2.4.1. Terreno.....	15
2.4.2. Construções.....	15
2.5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	30
2.6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	34
2.6.1. Referências Normativas.....	34
2.6.2. Metodologia.....	34
2.6.3. Premissas do Fluxo de Caixa.....	34
2.6.4. Valor do Ativo.....	36
3. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	37

1. VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será lastreado pelo Edifício Galeria, localizado na Rua da Quitanda, 86 – Centro - Rio de Janeiro, RJ.

As principais características do ativo, bem como seus aspectos de localização, poderão ser observadas junto ao capítulo referente à avaliação do ativo.

1.2. PREMISSAS

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada em Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de Abril de 2012.

Foram consideradas as seguintes premissas:

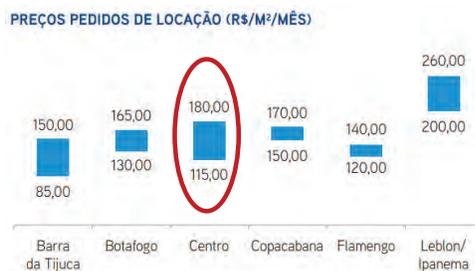
1.2.1. Resultado Líquido Operacional

As receitas do FII são as mesmas observadas no fluxo de avaliação do ativo, oriundas da consideração dos contratos de locação atualmente vigentes e das áreas que ainda serão alugadas.

Foram respeitadas as condições e características dos contratos de locação, portanto, foram mantidos os valores de locação pactuados.

Após as datas de renovação de cada um dos contratos de locação considerou-se o ajuste do valor locativo às condições de mercado da época. Para tanto, considerou-se o valor base de R\$ 120,00/m² mês, ao qual foi aplicado o crescimento real de 2,00% a.a.

Como pode ser observado junto ao gráfico apresentado ao lado e a tabela a seguir, o valor admitido para locação é coerente com o praticado na região do Centro, onde está localizado o empreendimento.



Região	Nº de Edifícios	Estoque (m²)	Taxa de Vacância Atual	Taxa de Vacância Anterior	Soma de Área para Locação (m²)	Absorção (m²)	Preço de Locação Médio (R\$/m²)	Preço de Locação Médio (USD/m²)
Barra da Tijuca	25	224.993	22,8%	20,1%	51.203	25.182	R\$ 105,5	USD 56,4
Botafogo	8	124.827	0,4%	0,6%	539	261	R\$ 155,0	USD 82,9
Centro	24	558.367	8,3%	0,0%	46.435	28.485	R\$ 143,5	USD 76,7
Copacabana	1	10.200	0,0%	0,0%	0	0	R\$ 160,0	USD 85,6
Flamengo	1	7.033	0,0%	0,4%	0	30	R\$ 130,0	USD 69,5
Leblon/Ipanema	5	26.857	30,2%	0,0%	8.107	-1.507	R\$ 252,5	USD 135,0
Total Geral	64	952.276	11,16%	4,6%	106.284	53.450	R\$ 158,0	USD 84,5

Fonte: Colliers International

Em caráter conservador, adotou-se a probabilidade de 70% de renovação dos escritórios, ou seja, ao final de cada 5 anos de contrato, metade das unidades ficarão vagas durante 2 meses, período em que incidirão custos com condomínio, IPTU e comissão de locação.

Considerou-se que 100% dos contratos das lojas serão renovados a cada 5 anos.

Tal consideração é bastante coerente com as previsões efetuadas com base na estimativa de entrega de novos edifícios e absorção líquida da cidade do Rio de Janeiro, já que o vencimento da maioria dos contratos deverá ocorrer no ano de 2016, quando a concorrência com os novos edifícios da região do Porto Maravilha se observará de forma mais significativa.

O fundo garantirá ainda a rentabilidade de 0,75% ao mês durante o primeiro mês do FII. A rentabilidade será garantida pelo vendedor.

O resultado operacional líquido do fundo será equivalente à diferença entre o valor líquido do ativo e as despesas recorrentes e as taxa de administração e de gestão.

1.2.2. Despesas Recorrentes do FII

1.2.2.1. Despesas Operacionais Gerais

As despesas operacionais do FII referentes à sua regulamentação pública são as seguintes:

- Bovespa = R\$ 7.700,00 por ano
- Publicações = R\$ 10.000,00 por ano
- Auditoria = R\$ 35.000,00 por ano
- Reavaliação dos ativos = R\$ 40.000,00 por ano
- CVM = R\$ 30.720,00 por ano





- Taxa de escrituração = R\$ 120.000,00 por ano (estimado para fundo com 1 cotista)

Todas as despesas foram mensalizadas para lançamento no fluxo de caixa.

1.2.2.2. Reserva de Contingência

A reserva para despesas extraordinárias será equivalente a 5% do valor distribuído até o limite de 1% do patrimônio líquido do FII.

1.2.2.3. Taxa de Administração

A taxa de administração anual será equivalente a 0,20% sobre o valor total de captação, com valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00, considerada de forma mensalizada para montagem do fluxo de caixa.

1.2.2.4. Taxa de Gestão – Consultor de Investimentos

A taxa de consultoria de investimentos será equivalente a 0,20% sobre o valor total de captação, com valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00, considerada de forma mensalizada para montagem do fluxo de caixa.

1.2.3. Valor da Oferta

O valor da oferta será composto pelo valor total de aquisição do ativo e demais custos da oferta.

a) Valor de Aquisição do Ativo

O ativo será adquirido por R\$ 361.000.000,00.

b) Despesas Não Recorrentes

Foram considerados os seguintes custos:

- ITBI = 2% do valor de aquisição do ativo = R\$ 7.220.000,00
- Registros = 0,30% do valor de aquisição do ativo = R\$ 1.083.000,00
- Custo CVM = R\$ 82.870,00
- BM&F Bovespa = 0,035% do valor da oferta = R\$ 133.422,00
- Publicações = R\$ 100.000,00
- Marketing = R\$ 150.000,00
- Taxa de Colocação = 3% do valor total da oferta = R\$ 11.436.165,00



c) Valor da Oferta

O valor da oferta, correspondente ao somatório dos itens (a) e (b) anteriores é R\$ 381.205.500,00.

1.2.4. Perpetuidade

Apesar de o 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.

Foi utilizada uma taxa de capitalização de saída de 8,5% ao ano, composto pela consideração da NTN-B (título público federal indexado pelo IPCA) com vencimento para 2023 de 5,0229% a.a. e da taxa de risco que espelha as condições projetadas para o mercado de escritórios ao final do 10º ano.

1.2.5. Inflação

Todas as taxas apresentadas neste laudo são nominais e se baseiam na projeção inflacionária de 5% ao ano.

1.3. VIABILIDADE

A seguir, a simulação financeira, acumulada em 12 meses, do FII ao longo de 10 anos, a partir da aquisição do ativo:





	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS											
Receitas Operacionais	0	9.598.274	38.227.209	40.758.114	43.367.463	45.918.875	46.521.393	54.163.078	57.040.632	61.610.677	66.669.125
Garantia de Locação	0	28.050.935	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Receitas	0	37.649.210	38.227.209	40.758.114	43.367.463	45.918.875	46.521.393	54.163.078	57.040.632	61.610.677	66.669.125
DESPESAS OPERACIONAIS (despesas recorrentes)											
Taxa de Administração	0	-762.411	-800.532	-840.558	-882.586	-926.715	-973.051	-1.021.704	-1.072.789	-1.126.428	-1.182.750
Taxa de Gestão	0	-762.411	-800.532	-840.558	-882.586	-926.715	-973.051	-1.021.704	-1.072.789	-1.126.428	-1.182.750
BM&F Bovespa	0	-7.700	-8.085	-8.489	-8.914	-9.359	-9.827	-10.319	-10.835	-11.376	-11.945
Publicações	0	-10.000	-10.500	-11.025	-11.576	-12.155	-12.763	-13.401	-14.071	-14.775	-15.513
Auditoria	0	-35.000	-36.750	-38.588	-40.517	-42.543	-44.670	-46.903	-49.249	-51.711	-54.296
Reavaliação	0	-40.000	-42.000	-44.100	-46.305	-48.620	-51.051	-53.604	-56.284	-59.098	-62.053
Taxa de Fiscalização CVM	0	-30.720	-32.256	-33.869	-35.562	-37.340	-39.207	-41.168	-43.226	-45.387	-47.657
Taxa de Escrituração	0	-120.000	-126.000	-132.300	-138.915	-145.861	-153.154	-160.811	-168.852	-177.295	-186.159
Reserva de Contingências	0	-1.572.473	-1.728.871	-1.902.030	-2.054.817	-2.177.269	-2.192.022	-2.579.397	-2.713.759	-2.926.428	-3.181.266
Total de Despesas Operacionais	0	-3.340.715	-3.585.526	-3.851.517	-4.101.778	-4.326.579	-4.448.797	-4.949.010	-5.201.853	-5.538.926	-5.924.389
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	34.308.495	34.641.683	36.906.597	39.265.685	41.592.296	44.072.597	46.072.597	49.214.068	51.838.779	56.071.751	60.744.736
VALOR DA OFERTA											
Valor do Ativo	-361.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Não Recorrentes											
ITBI	-7.220.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registros	-1.083.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo CVM	-82.870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BM&F Bovespa	-133.422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Publicações	-100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocação	-11.436.165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALOR DA OFERTA	-381.205.457	0									
PERPETUIDADE											
Perpetuidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	714.643.952
Comissão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-22.717.271
Simulação de venda líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	691.926.681
FLUXO DE CAIXA	-381.205.457	34.308.495	34.641.683	36.906.597	39.265.685	41.592.296	42.072.597	49.214.068	51.838.779	56.071.751	752.671.417
TIR		9,00%	9,05%	10,06%	10,84%	11,48%	11,61%	13,59%	14,31%	15,48%	16,77%
YIELD (a.a.)		9,00%	9,05%	10,06%	10,84%	11,48%	11,61%	13,59%	14,31%	15,48%	16,77%

SP

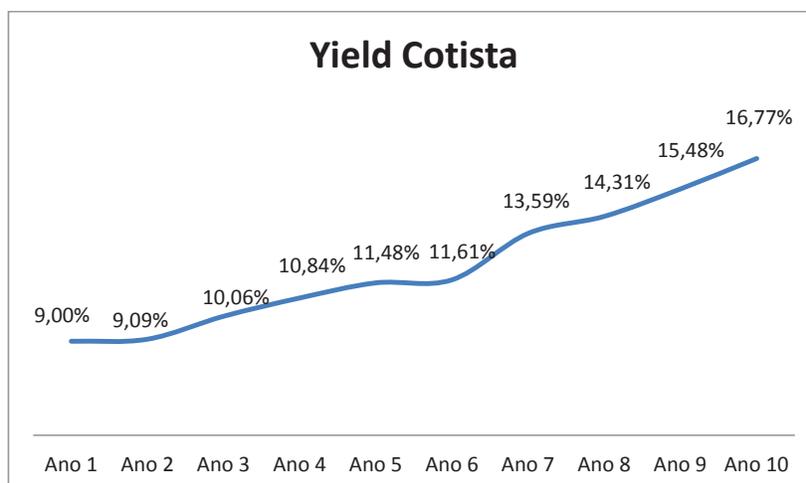


Considerando os anos de vigência do FII, tem-se o seguinte fluxo financeiro, onde se observa a Taxa Interna de Retorno (TIR) de 14,91% ao ano.

Junto à tabela a seguir é possível observar o *yield* do FII: antes do impacto da garantia, o *yield* da garantia e o *yield* que será recebido pelo cotista.

Ano	Yield	Garantia	Total
Ano 1	1,64%	7,36%	9,00%
Ano 2	9,09%	0,00%	9,09%
Ano 3	10,06%	0,00%	10,06%
Ano 4	10,84%	0,00%	10,84%
Ano 5	11,48%	0,00%	11,48%
Ano 6	11,61%	0,00%	11,61%
Ano 7	13,59%	0,00%	13,59%
Ano 8	14,31%	0,00%	14,31%
Ano 9	15,48%	0,00%	15,48%
Ano 10	16,77%	0,00%	16,77%

O gráfico a seguir ilustra o rendimento (*yield*) anual esperado que será recebido pelo cotista do FII durante os 10 anos de sua vigência.



2. AVALIAÇÃO DO ATIVO

2.1. INTRODUÇÃO

2.1.1. Objeto

Descrição: Edifício Galeria

Endereço: Rua da Quitanda, 86 – Centro, Rio de Janeiro, RJ

Área Terreno: 3.035,87m²

Área Locável:

- 2.808,57 m² em lojas no térreo e
- 22.026,33 m² em escritórios corporativos
- Total = 24.834,90 m²



2.1.2. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor de Mercado.

2.1.3. Data de Referência

- Abril/2012

2.1.4. Valor

Valor de Venda

R\$ 378.370.000,00

(trezentos e setenta e oito milhões, trezentos e setenta mil reais)

(Abril de 2012)





2.2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Março de 2012.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

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

Os signatários não assumem 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. Ressalte-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.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

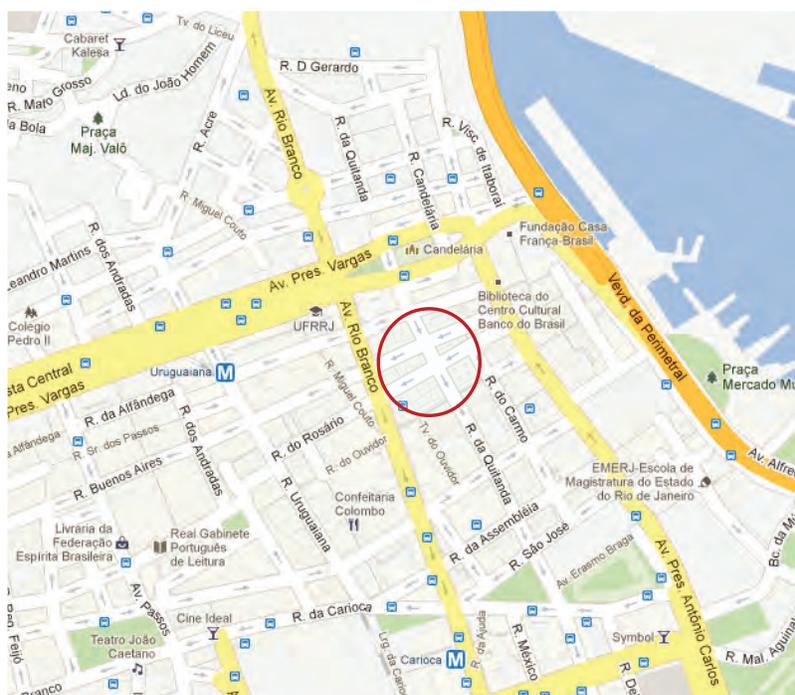
Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.



2.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.3.1. Aspectos de Localização

Endereço	:	Rua da Quitanda, 86
Bairro	:	Centro
Município – Estado	:	Rio de Janeiro – RJ
Subprefeitura	:	Centro
Densidade de Ocupação	:	Alta
Padrão Econômico	:	Alto
Categoria de Uso Predominante	:	Comercial
Tendência de Mercado	:	Em valorização
Vocação	:	Comercial
Acessibilidade	:	Boa
Intensidade do Tráfego	:	Alta



Mapa da Região



Rua Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

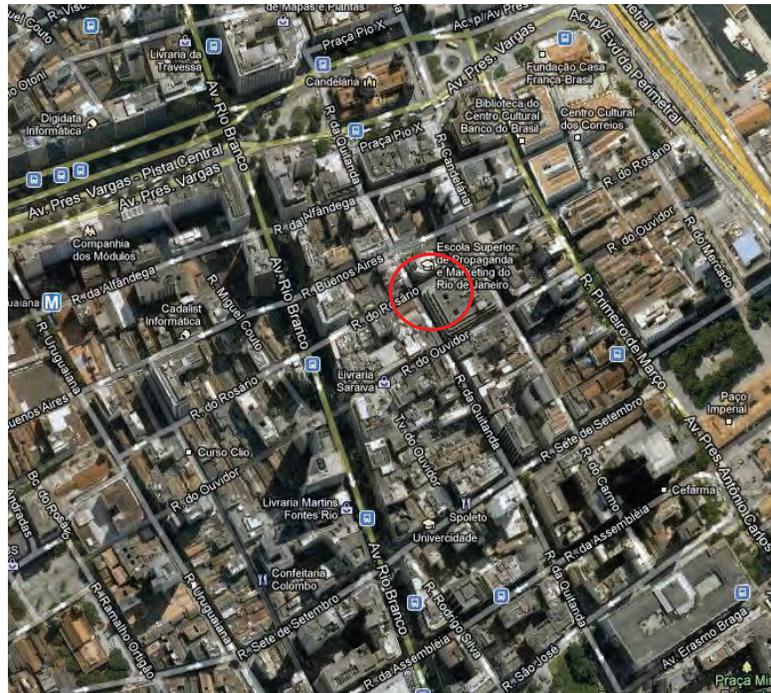


Foto aérea do imóvel



Fachada Rua da Quitanda



Rua Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Fachada Rua da Quitanda



Rua do Ouvidor com o imóvel à esquerda





2.3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Melhoramentos

Rede de Água	:	Existente
Coleta de Lixo	:	Existente
Energia Elétrica	:	Existente
Esgoto Pluvial	:	Existente
Esgoto Sanitário	:	Existente
Arborização	:	Existente
Iluminação Pública	:	Existente
Pavimentação	:	Existente
Telefone	:	Existente

2.3.3. Atividades Existentes no Entorno

Serviços

Comércio	:	Menos de 100m
Escola	:	De 100 m a 500 m
Serviços Médicos	:	De 100 m a 250 m
Recreação de Lazer	:	De 100 m a 250 m
Correio	:	De 100 m a 500 m
Agências Bancárias	:	De 100 m a 500 m
Transporte	:	Menos de 100m

2.3.4. Descrição do Entorno

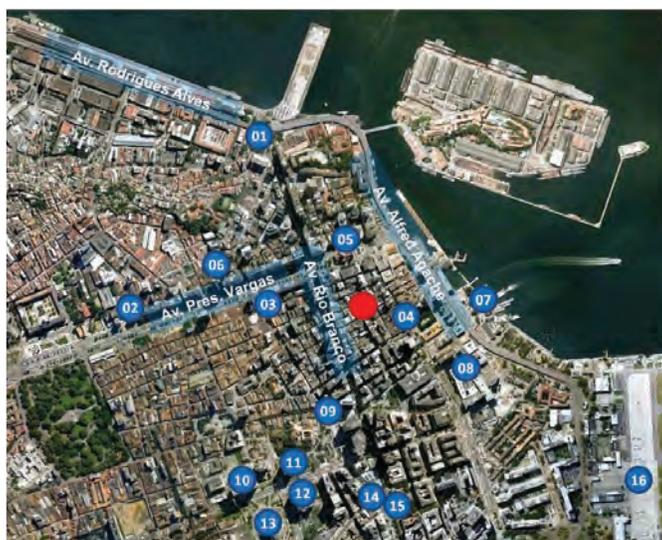
O imóvel está no centro financeiro do Rio de Janeiro, a uma quadra da Avenida Rio Branco e a uma quadra da Rua Primeiro de Março.

As ruas que circundam o empreendimento são estreitas, pois foram abertas durante o período colonial. Seu entorno apresenta boa oferta de comércio e serviços, com diversas opções de restaurantes, bancos, lanchonetes, livrarias e lojas.

O imóvel está equidistante das estações Uruguaiana e Largo da Carioca do metrô, a cerca de 500 metros da Estação das Barcas, que liga a capital à cidade de Niterói e a cerca de 1km do Aeroporto Santos Dumont.



Dentre os pontos notáveis da região destacam-se:



- Ed. Galeria
- 01 Praça Mauá
- 02 Metrô Pres. Vargas
- 03 Metrô Uruguaiana
- 04 Paço Imperial
- 05 Igreja da Gandelária
- 06 Banco Central
- 07 Estação das Barcas
- 08 Forum
- 09 Metrô Carioca
- 10 Ventura Towers
- 11 BNDES
- 12 Petrobrás
- 13 Catedral
- 14 Câmara Municipal
- 15 Teatro Municipal
- 16 Aeroporto Santos Dumont

2.4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

2.4.1. Terreno

O terreno sobre o qual está erigido o Edifício Galeria apresenta 3.035,87m², conforme quadro de áreas constante da Planta de Situação.

2.4.2. Construções

O edifício foi completamente reformado e adequado às novas tecnologias e demandas do mercado.

O empreendimento foi acrescido de 3 novos elevadores dotados de sistema de





comando inteligente, que identifica o andar do usuário a partir do momento de sua passagem na catraca no lobby.

Foram refeitas as baterias de sanitários e as salas de apoio técnico (ar condicionado, hidrantes, medidores e *shafts*). Foram suprimidos os prismas de ventilação e as alvenarias antes existentes, propiciando pavimentos de vão livre, já dotados de piso elevado, novo sistema de iluminação, forro modulado, ar condicionado central e sistema de combate incêndios do tipo “sprinklers”.

Apesar do imóvel não estar no interior do perímetro da área de preservação do centro, o Corredor Cultural, foi exigido por parte da Prefeitura a preservação de sua fachada.

Após a reforma o edifício passou a dispor no térreo de andar de galeria, composto por sete lojas, algumas com direito de uso do subsolo, e oito pavimentos de escritórios corporativos, variando de 2.108,37 a 3.049,07m² de área privativa. O oitavo pavimento foi acrescido em função da reforma.

Cada pavimento de escritórios dispõe de ampla área de trabalho, com piso elevado, baterias de sanitários em seu núcleo central, 7 elevadores sociais, 1 elevador de carga e 3 escadas, sendo 2 pressurizadas. Duas das escadas existentes, devido a seu valor arquitetônico foram preservadas e restauradas, sendo uma porém pressurizada.

Foram empregados materiais de primeira linha, entre granitos e porcelanatos, luminárias de alto desempenho e forros de fibra mineral. O empreendimento atualmente dispõe de gerador e torres de refrigeração, localizados na cobertura.

Junto à tabela a seguir é possível observar a área das lojas e andares:

Unidade	Área BOMA (m ²)
Loja 101	610,83
Loja 102	486,25
Loja 103	460,94
Loja 104	63,47
Loja 105	192,82
Loja 106	825,16
Loja 107	169,10
Subtotal	2.808,57
Sala 201	1.083,00
Sala 202	962,85
Sala 203	946,52
Sala 301	2.992,37
Sala 401	2.992,37
Sala 501	3.049,07



Rua Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Sala 601	2.598,86
Sala 701	2.598,86
Sala 801	2.694,06
Sala 901	2.108,37
Subtotal	22.026,33
Total	24.834,90

Fotografias:



Fachada do imóvel





Lobby de acesso aos andares corporativos



Vista do cofre preservado





Recepção



Hall dos elevadores





Catracas de acesso à galeria



Vista da galeria





Docas



Escada preservada



Rua Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Escada preservada



Vista interna da loja 104





Vista da galeria com acesso ao principal, aos fundos



Vista de Escritório - 4º andar



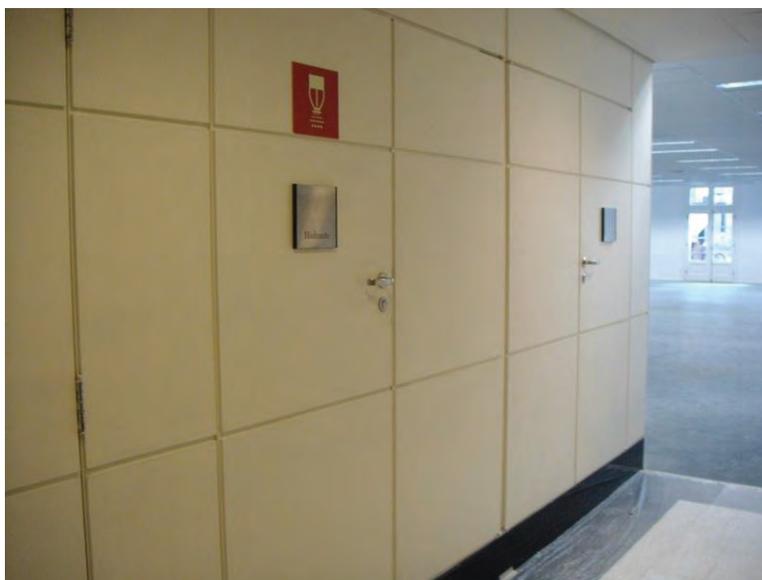


Vista de Escritório - 4º andar



Hall dos elevadores





Armários dos hidrantes, medidores e ar condicionado



Elevador de carga





Escada pressurizada



Área de escritório 9º pavimento





Área de escritório 9º pavimento



Ar condicionado dos andares





Casa de maquinas do elevador



Gerador





Torres de refrigeração

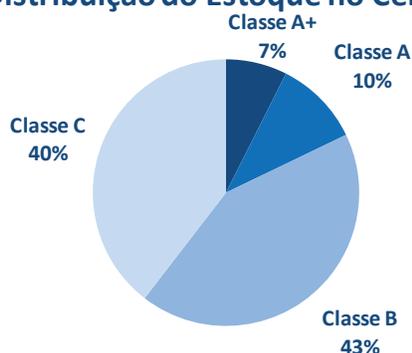


2.5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Ao final de 2011 o estoque registrado na região central do Rio de Janeiro totalizou 3.130.833 m², distribuídos em 309 edifícios comerciais de todas as classes.

Dominado pelas classes B (1.239.219 m²) e C (1.333.247 m²), o mercado do Centro do Rio de Janeiro, com a realização de *retrofits*, vem apresentando sensíveis alterações e os edifícios de Classes A e A+ já corresponde a 12,02% de todo o mercado carioca.

Distribuição do Estoque no Centro



A região é altamente adensada e o estoque (quantidade de m² de área útil) de escritórios apresentou crescimento intenso ao longo dos últimos 3 anos, voltado às classes A+ e A. Foram 235% desde o final de 2008.

Estoque Comercial - Centro



Comparando-se os estoques das Classes A+ e A do Centro observa-se que existe suave tendência a favor da Classe A.



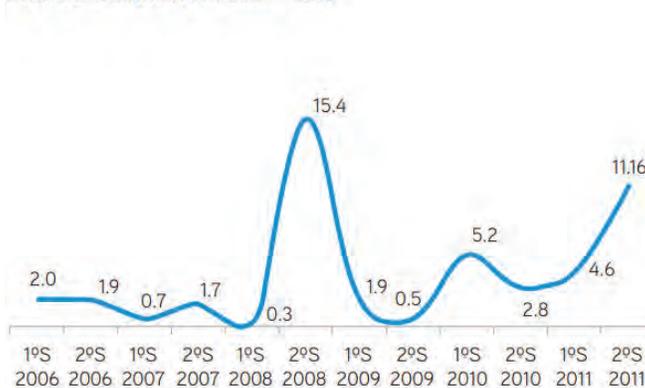
Representatividade do Estoque do Centro



Dois dos onze empreendimentos entregues durante o semestre foram oriundos de retrofit.

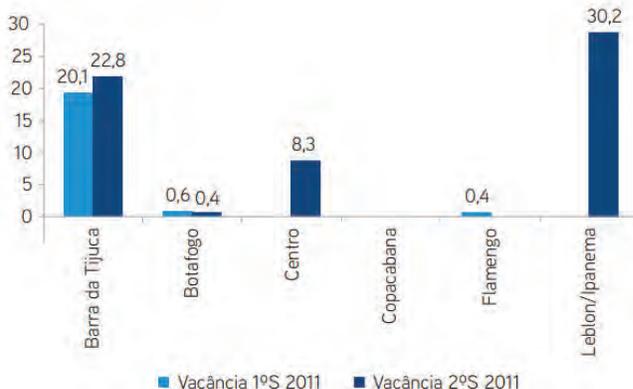
A taxa de vacância do mercado carioca encerrou o ano com 11,16%, alta de 6,6% em relação ao semestre passado e 8,4% comparado ao mesmo período do ano anterior.

TAXA DE VACÂNCIA (%) 2006 - 2011

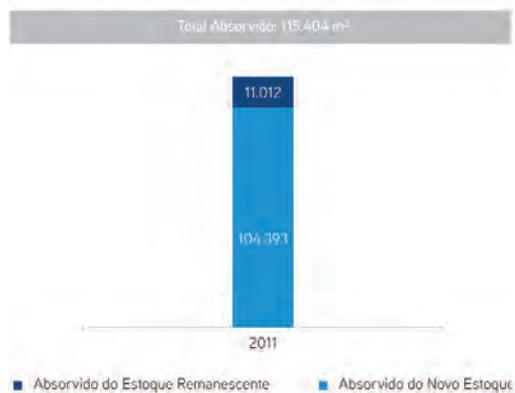


A taxa de vacância do Centro também aumentou em razão da não ocupação de empreendimentos entregues. As exceções foram os edifícios Virtus - localizado na Avenida Presidente Vargas - e o edifício Rio Office Tower, com cerca de 60% de sua área disponível para locação.

TAXA DE VACÂNCIA 2011 (%)



DISTRIBUIÇÃO DA ABSORÇÃO (m²)



Da absorção anual de 2011, 90% referem-se a áreas oriundas do novo estoque e 10% a demais movimentações do mercado.

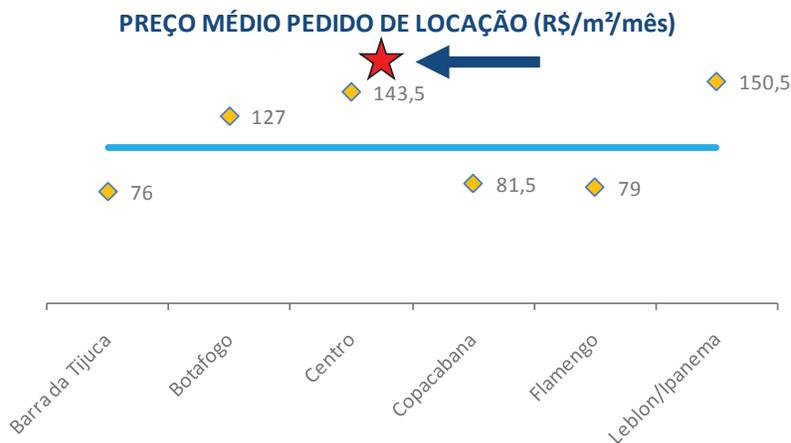
Ao se observar apenas o novo estoque, foram entregues 203.524 m² em 2011, montante 100% superior ao entregue em 2010 (101.655 m²). E a absorção em 2011 foi 19,9% superior à de 2010.

Os preços pedidos de locação alcançaram em média R\$ 158,0/m²/mês no 2º semestre: 23,4% superior ao semestre passado e 28,5% superior ao valor do mesmo período do ano anterior, um aumento real foi 18,3%.

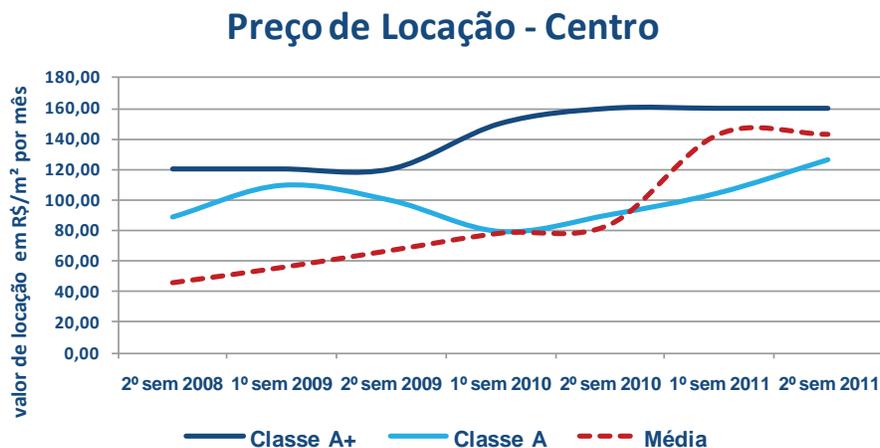
O aumento dos preços pedidos em 2011 foi um dos principais motivos de dificuldade da locação de áreas em diversos empreendimentos e deve continuar durante 2012 em razão da grande quantidade de empreendimentos previstos e das expectativas geradas pelos eventos esportivos.

O preço médio na região do Centro é R\$ 143,50/m², 36,6% superior à média da cidade, que é de R\$ 105,00/m².





Em comparação com o final de 2008, o preço médio de locação aumentou 33,3% na classe A+ e 42,7% na classe A.



Embora a taxa vacância dos imóveis da classe A+ no término de 2011 tenha sido muito elevada, isso pode ser considerada como uma situação pontual, já que a perspectiva econômica para Rio de Janeiro é muito positiva.

Além dos eventos da Copa 2014 e das Olimpíadas 2016, a cidade está recebendo um quarto dos investimentos diretos realizados no país. Combinando este fato com o ritmo acelerado do crescimento econômico e a inflação relativamente estável, os indicadores indicam tendência de continuidade deste cenário.



2.6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.6.1. 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.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

2.6.2. Metodologia

Para determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado o MÉTODO DA RENDA, com a utilização de fluxo de caixa descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos.

2.6.3. Premissas do Fluxo de Caixa

A. Receitas

Para a composição das receitas foram respeitadas as características dos contratos de locação atualmente vigentes.

Unidade	Área BOMA (m ²)	Início de Contrato	Término de Contrato	Valor Base de Contrato (R\$/mês)	Aluguel BOMA R\$/m ²
Loja 101	611	jan/12	dez/16	76.653	125
Loja 105	193	dez/11	nov/16	35.070	182
Loja 106	825	jan/12	dez/16	95.190	115
Mall Área a Locar	1.180			141.571	120
Mall Área Locável Total	2.809			348.484	124
Escritório 201	1.083	jan/12	dez/16	123.709	114
Escritório 203	947	jan/12	dez/16	108.119	114
Parte 3º andar	1.653	jan/12	dez/16	195.991	119
Escritórios a Locar	18.344			2.201.258	120
Escritórios Área Locável Total	22.026			2.629.077	119
ÁREA LOCÁVEL TOTAL	24.835			2.977.561	120





Para as unidades que ainda não possuem contratos de locação considerou-se valor de locação inicial de R\$ 120,00/m² mês, contratos com 60 meses de vigência e carência inicial de 3 meses.

Após as datas de renovação de cada um dos contratos de locação considerou-se o ajuste do valor locativo às condições de mercado da época, ou seja, a partir do valor de locação médio atual (R\$ 120,00/m² mês) aplicou-se crescimento real de 2,0% a.a.

Em caráter conservador, adotou-se a probabilidade de 70% de renovação dos contratos dos escritórios, ou seja, ao final de cada 5 anos de contrato todas as unidades ficarão vagas durante 2 meses, período em que incidirão custos com condomínio e IPTU. Para as lojas, considerou-se probabilidade de locação de 100%.

Ao início de cada novo contrato de locação foi previsto o pagamento de comissão imobiliária no valor equivalente a 1 aluguel vigente à época.

Tal consideração é bastante coerente com as previsões efetuadas com base na estimativa de entrega de novos edifícios e absorção líquida da cidade do Rio de Janeiro, já que o vencimento da maioria dos contratos deverá ocorrer no ano de 2016, quando a concorrência com os novos edifícios da região do Porto Maravilha se observará de forma mais significativa.

B. Despesas durante a Vacância

Durante os períodos de vacância, o empreendedor será responsável pelo pagamento das despesas com IPTU e Condomínio, considerados em R\$ 3,00/m² mês e R\$ 14,00/m² mês, respectivamente.

C. Fundo de Reposição do Ativo

Tendo em vista a retenção para reserva de despesas extraordinárias, para evitar duplicidade não foi feita retenção no fluxo de avaliação do ativo.

D. Simulação de Venda

Ao final do horizonte de 10 anos foi simulada a venda do empreendimento e para tanto foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) de 8,5% ao ano.

Considerou-se ainda a previsão de comissão equivalente a 3% do valor de venda do empreendimento.





2.6.4. Valor do Ativo

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do seguinte fluxo de caixa da operação dos escritórios e do estacionamento.

Para tanto, adotou-se taxa de desconto de 11,00% a.a., lastreada na NTN-B (título público federal indexado pelo IPCA) e na taxa de risco resultante da consideração do risco Brasil e exposição a mercado internacional.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS										
Aluguel - Contratos Existentes	R\$ 21.378.446	R\$ 36.406.865	R\$ 36.968.811	R\$ 37.462.445	R\$ 35.810.673	R\$ 16.503.156	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Aluguel - Novos Contratos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.966.899	R\$ 20.964.724	R\$ 40.417.323	R\$ 40.537.713	R\$ 41.700.531	R\$ 40.803.897
Aluguel - Novos Contratos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.171.615
Total Receitas	R\$ 21.378.446	R\$ 36.406.865	R\$ 36.968.811	R\$ 37.462.445	R\$ 37.777.572	R\$ 37.467.880	R\$ 40.417.323	R\$ 40.537.713	R\$ 41.700.531	R\$ 42.975.513
DESPESAS DURANTE A VACÂNCIA										
Condomínio	-R\$ 1.859.353	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 169.160	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU	-R\$ 398.433	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 36.249	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Carência	-R\$ 7.141.789	R\$ 0								
OUTRAS DESPESAS										
Comissão de Locação	-R\$ 2.380.596	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 811.742	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fundo de Reposição de Ativo	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total Despesas	-R\$ 11.780.172	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.017.151	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 9.598.274	R\$ 36.406.865	R\$ 36.968.811	R\$ 37.462.445	R\$ 37.777.572	R\$ 36.450.729	R\$ 40.417.323	R\$ 40.537.713	R\$ 41.700.531	R\$ 42.975.513
PERPETUIDADE										
Venda Residual / Perpetuidade	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 505.594.265
Comissão de Venda	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 15.167.828
Simulação de Venda Líquida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 520.762.093
FLUXO DE CAIXA	R\$ 9.598.274	R\$ 36.406.865	R\$ 36.968.811	R\$ 37.462.445	R\$ 37.777.572	R\$ 36.450.729	R\$ 40.417.323	R\$ 40.537.713	R\$ 41.700.531	R\$ 548.569.777
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 378.370.000									

Em números redondos:

Valor de Venda

R\$ 378.370.000,00

(trezentos e setenta e oito milhões, trezentos e setenta mil reais)

(Abril de 2012)



3. 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 estudo de viabilidade é composto por 37 (trinta e sete) folhas que correspondem ao estudo de viabilidade que foi efetuado em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008.

São Paulo, 28 de Março de 2012.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Cristina Alonso Caserini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

Edoardo Dalla Fina
Administrador
Consultor Sênior

37

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo K - Relação das Instituições Consorciadas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

