

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE

CNPJ/MF: 17.365.105/0001-47

No montante total de

R\$ 1.005.000.000,00

Código ISIN: BRTBOFCTF006

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: TBOF11

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE ("Fundo") está realizando sua primeira emissão ("1ª Emissão") através de uma oferta pública de distribuição de 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), que compreende a distribuição pública primária das Cotas ("Oferta"), perfazendo o valor total de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.000,00 (dez mil reais) e observadas as condições para os Investidores (conforme definidos neste Prospecto) referidas neste Prospecto ("Aplicação Inicial Mínima").

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo BANCO BTG PACTUAL S.A. ("Coordenador Líder"), pelo BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. ("BB Investimentos"), pelo CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL, CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Citi Corretora") e pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ("Santander") e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BB Investimentos e a Citi Corretora, os "Coordenadores", com a participação do BANCO CITIBANK S.A. ("Citi"), da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("XP Investimentos"), do BANCO OURINVEST S.A. ("Ourinvest") e da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ("Caixa Econômica") e, em conjunto com o Citi, a XP Investimentos e o Ourinvest, "Coordenadores Contratados" e de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), que venham a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Corretoras Consorciadas") e demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Coordenadores Contratados ou Corretoras Consorciadas ("Participantes Especiais") e, em conjunto com os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, "Instituições Participantes da Oferta".

Na 1ª Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima, qual seja, no mínimo 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo a Captação Mínima. A administração e representação do Fundo será realizada pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, CEP: 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e da Instrução CVM 472.

O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office", datado de 28 de dezembro de 2012, conforme alterado, e devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895 ("Instrumento de Constituição"), o qual aprovou, inclusive, o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TB Office", datado de 28 de dezembro de 2012 e devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895 ("Regulamento"), conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação (conforme a seguir definido). O Instrumento de Constituição foi rerratificado: (i) em 26 de fevereiro de 2013 pelo "Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office", devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de fevereiro de 2013, sob o nº 1824856 ("Instrumento de Rerratificação 26/02"); e (ii) pelo "Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office", datado de 25 de março de 2013 e devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 25 de março de 2013, sob o nº 1827648 ("Instrumento de Rerratificação 25/03") e, em conjunto com o Instrumento de Rerratificação 26/02, "Instrumentos de Rerratificação".

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento (conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, sendo inicialmente até 100% do Imóvel-Alvo (conforme abaixo definido) e, ainda, os Imóveis-Alvo e os Outros-Ativos (conforme definidos neste Prospecto), conforme previsto neste Prospecto Preliminar que contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade, bem como outras informações relevantes.

A 1ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do Instrumento de Constituição, conforme rerratificado pelos Instrumentos de Rerratificação.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, em data indicada neste Prospecto e no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto), para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido neste Prospecto).

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI-2013/[•], em [•] de [•] de 2013.

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

"Este Prospecto Preliminar 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 57 a 69 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

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

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

Estruturador/Coordenador Líder/Administradora



Coordenadores



Coordenadores Contratados



Consultora Imobiliária



TISHMAN SPEYER

A data deste Prospecto Preliminar é 28 de março de 2013

As informações contidas nesta minuta de Prospecto estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. Este Prospecto está sujeito à complementação e correção. O Prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. Portanto, o presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção.

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” a partir da página 56 deste Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, do Regulamento, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta (conforme abaixo definido neste Prospecto), pelo Investidor ao aplicar seus recursos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, em data indicada neste Prospecto e no Aviso ao Mercado, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Colocação.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” nas páginas de 57 a 69 deste Prospecto.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” nas páginas de 26 a 29 deste Prospecto.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| ÍNDICE | 1 |
| DEFINIÇÕES..... | 3 |
| SUMÁRIO DA OFERTA | 11 |
| OBJETO DO FUNDO..... | 16 |
| POLÍTICA DE INVESTIMENTOS..... | 17 |
| POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS | 19 |
| ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO | 20 |
| DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO | 23 |
| POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS..... | 25 |
| RENDA MÍNIMA GARANTIDA | 25 |
| REGRAS DE TRIBUTAÇÃO | 26 |
| CUSTOS DA OFERTA..... | 28 |
| MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO..... | 29 |
| ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA | 30 |
| PÚBLICO ALVO..... | 31 |
| DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO..... | 31 |
| NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA DAS COTAS..... | 31 |
| DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS | 32 |
| CRONOGRAMA | 32 |
| DISTRIBUIÇÃO PARCIAL..... | 33 |
| CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO..... | 34 |
| REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA..... | 34 |
| RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES | 35 |
| <i>Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder.....</i> | <i>35</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder.....</i> | <i>35</i> |
| <i>Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>36</i> |
| <i>Relacionamento entre o Fundo e o BB Investimentos.....</i> | <i>37</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e o BB Investimentos.....</i> | <i>37</i> |
| <i>Relacionamento entre o BB Investimentos e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>37</i> |
| <i>Relacionamento entre o Fundo e a Citi Corretora.....</i> | <i>38</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e a Citi Corretora.....</i> | <i>38</i> |
| <i>Relacionamento entre a Citi Corretora e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>38</i> |
| <i>Relacionamento entre o Fundo e o Santander.....</i> | <i>39</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e o Santander.....</i> | <i>39</i> |
| <i>Relacionamento entre o Santander e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>39</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e o Citi.....</i> | <i>40</i> |
| <i>Relacionamento entre o Citi e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>41</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e a XP Investimentos.....</i> | <i>41</i> |
| <i>Relacionamento entre a XP Investimentos e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e a Ourinvest.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Relacionamento entre a Ourinvest e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Relacionamento entre a Administradora e a Caixa Econômica.....</i> | <i>43</i> |
| <i>Relacionamento entre a Caixa Econômica e a Consultora Imobiliária.....</i> | <i>43</i> |
| <i>Relacionamento das Instituições Participantes da Oferta com os demais participantes da Oferta.....</i> | <i>43</i> |
| <i>Relacionamento entre as Instituições Participantes da Oferta e a TS.....</i> | <i>43</i> |

| | |
|---|-----|
| CONFLITOS DE INTERESSE..... | 44 |
| PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO..... | 44 |
| PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA..... | 48 |
| CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ..... | 48 |
| DESTINAÇÃO DOS RECURSOS..... | 48 |
| NOVAS EMISSÕES..... | 49 |
| PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO..... | 50 |
| VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO..... | 51 |
| INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO..... | 54 |
| RISCOS DE MERCADO..... | 58 |
| RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO..... | 60 |
| RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO..... | 65 |
| RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO..... | 67 |
| IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS..... | 69 |
| ADMINISTRADORA DO FUNDO..... | 69 |
| COORDENADOR LÍDER E ESTRUTURADOR..... | 72 |
| COORDENADORES..... | 73 |
| CONSULTORA IMOBILIÁRIA..... | 84 |
| AUDITOR INDEPENDENTE..... | 85 |
| INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA..... | 85 |
| ASSESSORES LEGAIS..... | 86 |
| AVALIADORA..... | 86 |
| INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES..... | 87 |
| | |
| ANEXOS..... | 89 |
| Anexo A - Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas..... | 91 |
| Anexo B - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas de 26/02..... | 127 |
| Anexo C - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas de 25/03..... | 131 |
| Anexo D - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office, alterado pelos Instrumentos de Rerratificação..... | 135 |
| Anexo E - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização..... | 173 |
| Anexo F - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400..... | 177 |
| Anexo G - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400..... | 181 |
| Anexo H - Modelo do Pedido de Reserva da Oferta e Boletim de Subscrição..... | 185 |
| Anexo I - Relação das Instituições Participantes da Oferta..... | 207 |
| Anexo J - Laudo de Avaliação dos Imóveis e Estudo de Viabilidade, Elaborado pela Colliers International..... | 211 |
| Anexo K - Cópia do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis com Condição Suspensiva e Resolutiva..... | 283 |

DEFINIÇÕES

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

| | |
|----------------------------------|---|
| ABL: | Área Bruta Locável. |
| Administradora: | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, CEP: 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, instituição responsável pela administração e representação do Fundo. |
| Administradora Predial: | TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. |
| AGE: | Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo. |
| AGO: | Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo. |
| ANBIMA: | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| Anúncio de Início: | O “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, informando acerca do início do período de colocação das Cotas, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400. |
| Anúncio de Encerramento: | O “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, a ser imediatamente publicado após a distribuição das Cotas, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400. |
| Anúncio de Retificação: | Uma eventual revogação ou modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM 400. |
| Aplicação Inicial Mínima: | Quantidade mínima de R\$10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. |
| Área BOMA: | Área medida de acordo com os padrões da BOMA. |
| Avaliadora: | Colliers International do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, 205, 1º andar. |
| Aviso ao Mercado: | O “Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. |

| | |
|--|---|
| BB Investimentos: | BB Banco de Investimento S.A. |
| BM&FBOVESPA: | BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros |
| BOMA: | Business Owners and Managers Association Internacional, associação internacional que estabelece padrões para a medição da metragem quadrada de empreendimentos comerciais. |
| Brookfield: | Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. |
| BTG Pactual ou Coordenador Líder: | Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26. |
| Caixa Econômica: | Caixa Econômica Federal |
| Captação Mínima: | 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). |
| Catch: | Catch Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 28º andar, sala 12. |
| CCV: | “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis com Condição Suspensiva e Resolutiva”, celebrado em 5 de março de 2013, entre a Administradora e a Vendedora. |
| Citi | Banco Citibank S.A. |
| Citi Corretora: | Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| CNPJ/MF: | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| CPF/MF | Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda. |
| Consultora Imobiliária ou TS Consultoria: | TS Consultoria Imobiliária Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF nº 10.262.910/0001-04, contratada como consultora de investimentos imobiliários do Fundo. |
| Contrato de Consultoria Imobiliária: | “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários e Outras Avenças”, entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Consultora Imobiliária. |
| Contrato de Distribuição: | “Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder. |
| Coordenadores: | Coordenador Líder, BB Investimentos, Citi Corretora e Santander, em conjunto. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Corretoras Consorciadas: | Instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA, que venham a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores de Varejo. |
| Coordenadores Contratados: | Citi, XP Investimentos, Ourinvest e Caixa Econômica, consideradas em conjunto. |
| Cotas: | Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta. |
| Cotistas: | Titulares das Cotas do Fundo. |
| CSLL: | Contribuição Social sobre Lucro Líquido. |
| CVM: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| DDA: | Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. |
| Despesas Extraordinárias: | Despesas extraordinárias do(s) ativo(s) integrante(s) do patrimônio líquido do Fundo. |
| ECV: | Escritura de Compra e Venda do Imóvel-Alvo, a ser firmada entre o Fundo, representado pela Administradora, na qualidade de comprador, e a Vendedora. |
| Emissão: | A 1ª Emissão de Cotas do Fundo. |
| Empresa de Auditoria: | PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes. |
| Fundo: | Fundo de Investimento Imobiliário – TB Office, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.365.105/0001-47. O Fundo foi constituído pela Administradora através do Instrumento de Constituição, conforme rerratificado pelos Instrumentos de Rerratificação. |
| FII: | Fundo de Investimento Imobiliário. |
| Formadores de Mercado: | A Administradora poderá vir a contratar entidades prestadoras de serviços de formação de mercado das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, para realizarem operações destinadas a fomentar liquidez das Cotas, tendo em vista a Oferta. A contratação dos Formadores de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observará a legislação aplicável. |
| Governo Federal: | Governo Federal da República Federativa do Brasil. |
| Imóvel-Alvo: | Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na Matrícula. |
| Imóveis-Alvo: | Outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica <i>built to suit</i> , arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades. |

| | |
|--|---|
| Instituição Escrituradora: | Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91. |
| Instituições Participantes da Oferta: | Coordenadores, Coordenadores Contratados, Corretoras Consorciadas e os Participantes Especiais, em conjunto. |
| Instrução CVM 400: | Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| Instrução CVM 409: | Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| Instrução CVM 472: | Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| Instrução CVM 494: | Instrução CVM 494, de 20 de abril de 2011. |
| Instrução CVM 516: | Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011. |
| Instrumento de Constituição: | Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 28 de dezembro de 2012, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1818895, constante do Anexo A ao presente Prospecto que aprovou, inclusive, o Regulamento, conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação. |
| Instrumento de Rerratificação 26/02: | Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 26 de fevereiro de 2013, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2013, sob o nº 1824856, constante do Anexo B ao presente Prospecto, o qual alterou o Regulamento. |
| Instrumento de Rerratificação 25/03 | Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 25 de março de 2013, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 25 de março de 2013, sob o nº 1827684, constante do Anexo C ao presente Prospecto, o qual alterou o Regulamento. |
| Instrumentos de Rerratificação | Instrumento de Rerratificação 26/02 e Instrumento de Rerratificação 25/03, em conjunto. |
| Investidores de Varejo: | (i) Pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade das Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, e (ii) demais investidores que sejam pessoas jurídicas com domicílio no Brasil, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, que invistam até R\$300.000,00 (trezentos mil reais), desde que a subscrição das |

Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária. **É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.**

| | |
|---|---|
| Investidores Institucionais Nacionais: | Investidores pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA. É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. |
| Investidores: | Investidores de Varejo e Investidores Institucionais Nacionais, em conjunto. |
| IOF-Câmbio | Tributação do Imposto sobre operações financeiras sobre câmbio. |
| IOF-Títulos: | Tributação do imposto sobre operações financeiras. |
| IGP-M: | Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). |
| IPTU: | Imposto Predial e Territorial Urbano. |
| IR: | Imposto de Renda. |
| IRPJ: | Imposto de Renda Pessoa Jurídica. |
| IRRF: | Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| ITBI | Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis. |
| Lei 4.591: | Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada. |
| Lei das Sociedades por Ações: | Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| Lei de Locação: | Lei n.º 8.245, de 18 de outubro 1991, conforme alterada. |
| Lei 8.668: | Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| Lei 11.033: | Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004. |
| Maioria Simples: | Voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas, subscritas e integralizadas, dos Cotistas presentes em assembleia geral de Cotistas do Fundo. |
| Maioria Absoluta: | Voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo. |
| Matrícula: | Matrícula n.º 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |

| | |
|--|--|
| Oferta: | Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas do Fundo. |
| Ourinvest: | Banco Ourinvest S.A. |
| Outros-Ativos: | Outros ativos que venham ser adquiridos pelo Fundo por meio de recursos captados em futuras emissões de cotas, desde que tenha sido previamente adquirida a totalidade do Imóvel-Alvo. Tais ativos poderão ser: (a) os Imóveis-Alvo; (b) ativos tais como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários; (c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos ativos descritos nos itens (b) acima ou (d) abaixo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e (d) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. |
| Participantes Especiais: | Demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Coordenadores Contratados ou Corretoras Consorciadas. |
| Pedido de Reserva da Oferta: | Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva para Investidores . |
| Período de Alocação: | Período de 5 (cinco) dias úteis no qual forem alocadas as Cotas. |
| Período de Reserva para Investidores: | O período compreendido entre os dias 14 de março de 2013, inclusive, e 9 de abril de 2013, inclusive. |
| Pessoas Vinculadas: | Qualquer pessoa que seja: (i) administrador e/ou acionista controlador da Administradora, (ii) administrador e/ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores. |
| Prazo de Colocação: | O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| Preço de Emissão: | R\$100,00 (cem reais) por Cota. |
| Preço de Aquisição do Imóvel-Alvo: | R\$949.927.200,00 (novecentos e quarenta e nove milhões, novecentos e vinte e sete mil e duzentos reais). |
| Prestador de Serviços: | Pessoa física ou jurídica contratada ou que pode vir a ser contratada pela Administradora, a expensas do Fundo, para prestar determinados serviços de assessoria, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472. |

| | |
|---|--|
| Prospecto ou Prospecto Preliminar: | Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo. |
| Prospecto Definitivo | Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo. |
| Regulamento: | “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TB Office”, datado de 28 de dezembro de 2012 e devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895, constante do Anexo D ao presente Prospecto, conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação. |
| Renda Mínima Garantida: | Em observância ao disposto no inciso VIII, do artigo 35, da Instrução CVM 472, a Administradora não se compromete ao pagamento aos Cotistas de rendimentos predeterminados. Não obstante, a Vendedora 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 nominal de 8,0% ao ano, correspondente a 0,67% ao mês, líquida dos impostos e das despesas ordinárias do Fundo, calculada com base no valor de emissão das Cotas efetivamente integralizadas. Para maiores informações, ler a seção “Renda Mínima Garantida” na página 25 deste Prospecto e o fator de risco “Risco Relativo ao não Pagamento da Renda Mínima Garantida do Fundo” a partir da página 61 deste Prospecto. |
| Reserva de Contingência: | Reserva que poderá ser constituída para arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver. |
| Santander: | Banco Santander (Brasil) S.A. |
| Taxa de Administração: | A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente a 0,20% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços 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, acrescido ainda do valor 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, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. |

Taxa de Consultoria:

A Consultora Imobiliária receberá por seus serviços uma remuneração, a partir da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo, no valor equivalente a (i) 0,20% a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for equivalente a até R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões reais); (ii) 0,50% a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for de R\$1.500.000.001,00 (um bilhão, quinhentos milhões e um real) a até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e (iii) 1% a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços e que deverá ser paga diretamente à Consultora Imobiliária, 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 aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo. Não obstante os percentuais previstos nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima, durante os primeiros 12 (doze) meses após a data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, a remuneração da Consultora Imobiliária será fixa no percentual equivalente a 0,20% a.a., à razão de 1/12 avos, sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo. O valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo será definido por laudo de avaliação a ser realizado anualmente pelo Fundo em atendimento ao disposto na Instrução CVM 516. A majoração ocorrerá quando o aumento do valor total dos ativos for resultante da aquisição de novos Imóveis-Alvo, respeitando-se ainda a manutenção do rendimento por Cota então aplicável quando da aquisição de novos Imóveis-Alvo.

TED:

Transferência eletrônica disponível.

TS ou Vendedora:

TS-5 Tower 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, sala 13, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.076.725/0001-75, proprietária do Imóvel-Alvo.

Valor Global da Aquisição do Imóvel-Alvo:

R\$973.675.380,00 (novecentos e setenta e três milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta reais), valor este que inclui: (a) o Preço de Aquisição do Imóvel-Alvo; (b) o ITBI; e (c) as despesas relacionadas com a lavratura e registro da ECV.

XP Investimentos

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas de 57 a 69 deste Prospecto.

| | |
|--|---|
| Emissor: | Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office. |
| Administradora: | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. |
| Coordenador Líder: | Banco BTG Pactual S.A. |
| Coordenadores: | Coordenador Líder, BB Investimentos, Citi Corretora e Santander, em conjunto. |
| Coordenadores Contratados: | Citi, XP Investimentos, Ourinvest e Caixa Econômica, em conjunto. |
| Instituição Escriuradora: | Banco do Brasil S.A. |
| Valor Total da Emissão: | R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais). |
| Número Total de Cotas a serem Emitidas: | 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) Cotas. |
| Número de Séries | A Emissão será realizada em série única. |
| Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota: | R\$100,00 (cem reais) por Cota. |
| Aplicação Inicial Mínima: | Quantidade mínima de R\$10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. |
| Forma de Distribuição: | A Oferta será realizada pelas Instituições Participante da Oferta (se for o caso, dos Participantes Especiais), em mercado de balcão não organizado. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja o item “Procedimentos da Distribuição” na página 44 deste Prospecto. |
| Regime de Colocação: | As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (se for o caso, dos Participantes Especiais), em regime de melhores esforços de colocação. Caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, as Instituições Participantes da Oferta, não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, no entanto, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta. |

Distribuição Parcial:

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima, qual seja, no mínimo 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, a Captação Mínima. Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto.

Forma de Integralização:

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, ou em fração ideal do Imóvel-Alvo, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente, observado o disposto da seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto.

Prazo de Colocação:

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

Preço de Aquisição do Imóvel-Alvo:

R\$949.927.200,00 (novecentos e quarenta e nove milhões, novecentos e vinte e sete mil e duzentos reais).

Valor Global da Aquisição do Imóvel-Alvo:

R\$973.675.380,00 (novecentos e setenta e três milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta reais), valor este que inclui: (a) o Preço de Aquisição do Imóvel-Alvo; (b) o ITBI; e (c) as despesas relacionadas com a lavratura e registro da ECV.

Data de Liquidação:

A liquidação financeira dos pedidos de compra via BM&FBOVESPA se dará no terceiro dia útil posterior ao Período de Alocação no qual forem alocadas as Cotas. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” na página 48 deste Prospecto.

Pedido de Reserva da Oferta:

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas junto à uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva para Investidores, mediante a assinatura de Pedido de Reserva, observada a Aplicação Inicial Mínima. Para mais informações acerca do Pedido de Reserva da Oferta, veja a seção “Procedimentos da Distribuição” a partir da página 44 deste Prospecto.

Período de Reserva para Investidores:

Período compreendido entre os dias 14 de março de 2013, inclusive, e 9 de abril de 2013, inclusive.

Público Alvo

O Fundo é destinado a Investidores Institucionais Nacionais e aos Investidores de Varejo. Não haverá qualquer esforço dos Coordenadores para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. **É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.** Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” a partir da página 57, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. Os Coordenadores Contratados, as Corretoras Consorciadas e os Participantes Especiais são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes.

Tipo de Distribuição:

Distribuição Pública Primária.

Regime de Colocação:

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

Taxa de Administração:

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente a 0,20% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços 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, acrescido ainda do valor 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, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Taxa de Consultoria:

A Consultora Imobiliária receberá por seus serviços uma remuneração, a partir da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo, no valor equivalente a (i) 0,20% a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for equivalente a até R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões reais); (ii) 0,50% a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for de R\$1.500.000.001,00 (um bilhão, quinhentos milhões e um real) a até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e (iii) 1% a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), calculada sobre o valor total dos ativos que

integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços e que deverá ser paga diretamente à Consultora Imobiliária, 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 aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo. Não obstante os percentuais previstos nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima, durante os primeiros 12 (doze) meses após a data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, a remuneração da Consultora Imobiliária será fixa no percentual equivalente a 0,20% a.a., à razão de 1/12 avos, sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo. O valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo será definido por laudo de avaliação a ser realizado anualmente pelo Fundo em atendimento ao disposto na Instrução CVM 516. A majoração da Taxa de Consultoria ocorrerá quando o aumento do valor total dos ativos for resultante da aquisição de novos Imóveis-Alvo, respeitando-se ainda a manutenção do rendimento por Cota então aplicável quando da aquisição de novos Imóveis-Alvo.

Demais Taxas do Fundo:

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

Fatores de Risco:

Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 57 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

Publicidade:

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

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no jornal Valor Econômico e na página da Administradora na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

Pessoas Vinculadas:

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

Negociação e Custódia das Cotas:

A Oferta será realizada em mercado de balcão não organizado, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta. As Cotas ofertadas serão registradas para negociação secundária no mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a custódia das Cotas realizadas pela Central Depositária da BM&FBOVESPA.

Auditor Independente:

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Destinação dos Recursos:

Os recursos captados com a Emissão serão destinados, exclusivamente, para a aquisição de 100% do Imóvel-Alvo. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção “Destinação dos Recursos” na página 48 deste Prospecto.

Forma de Constituição do Fundo:

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento (conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação), pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Formadores de Mercado:

A Administradora poderá vir a contratar entidades prestadoras de serviços de formação de mercado das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como nas demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da Central Depositária de Ativos (CBLC). Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar liquidez das Cotas, tendo em vista a Oferta. As obrigações dos Formadores de Mercado estarão estipuladas no instrumento da contratação a ser firmado com a Administradora. A contratação dos Formadores de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observará a legislação aplicável.

Informações Complementares:

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

OBJETO DO FUNDO

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo Regulamento (conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação), pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é um FII, cujo objetivo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, sendo inicialmente até 100% do Imóvel-Alvo, empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na Matrícula. Para mais informações acerca do Imóvel-Alvo, ver a seção “Investimentos em Imóveis pelo Fundo – Características do Imóvel-Alvo”, a partir da página 53 deste Prospecto.

O Fundo poderá, ainda, adquirir: (i) os Imóveis-Alvo, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; e (ii) os Outros-Ativos.

Para a captação dos recursos necessários à aquisição do Imóvel-Alvo, o Fundo promoverá a Emissão, em série única, e a presente Oferta, cujo montante será de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais), podendo, entretanto, ser encerrada ao se atingir a Captação Mínima. Não obstante, enquanto houver fração ideal do Imóvel-Alvo não adquirida pelo Fundo, as eventuais emissões posteriores terão como objetivo a captação de recursos com a finalidade de adquirir tal fração não adquirida 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.

Além da Emissão, a Administradora está autorizada pelo Regulamento a emitir, sem necessidade de aprovação em AGE, novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo (caso os recursos captados com a Emissão não sejam suficientes para aquisição integral do Imóvel-Alvo), no montante necessário para que o Fundo adquira a fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo, observado o direito de preferência conferido aos então detentores de cotas do Fundo na aquisição de tais novas cotas, proporcionalmente ao número de cotas detidas por tais Cotistas. O valor das novas cotas será determinado pelo valor patrimonial das cotas já emitidas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

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

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

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

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

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

O Fundo terá como consultora imobiliária a TS Consultoria, a qual prestará todos ou algum dos seguintes serviços, conforme previsto no Contrato de Consultoria Imobiliária, com prazo de vigência de 10 (dez) anos, a contar da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, renováveis automaticamente na forma do Contrato de Consultoria Imobiliária, que incluem, mas não se limitam a:

- I. assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo Fundo;
- II. análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos imobiliários, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

- III. planejamento e orientação à Administradora na negociação para aquisições de Imóveis-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo; e
- IV. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a Taxa de Consultoria, remuneração esta devida a partir da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo e paga diretamente à Consultora Imobiliária.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados, pela Administradora, de forma a permitir a aquisição do Imóvel-Alvo, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, conforme descritos na seção “Objeto do Fundo” na página 16 deste Prospecto, observando como política de investimentos (conforme descrita no Regulamento) 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 Outros-Ativos.

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

- I. por ocasião da Emissão, os recursos captados serão exclusivamente destinados à aquisição de até 100% do Imóvel-Alvo, 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. os recursos captados por meio das futuras emissões de cotas, conforme permitido nos termos do Regulamento e por indicação da Administradora, poderão ser destinados à aquisição dos Outros Ativos, conforme indicados a seguir:
 - (a) os Imóveis-Alvo;
 - (b) ativos tais como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de fundos de investimento imobiliários;
 - (c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos ativos referidos nos itens (b) acima ou (d) abaixo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
 - (d) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

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

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

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

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

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

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

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 necessário para que o Fundo adquira a respectiva fração remanescente do Imóvel-Alvo, observado que a Administradora está autorizada pelo Regulamento a emitir, sem necessidade de aprovação em AGE, novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo (caso os recursos captados com a Emissão não sejam suficientes para aquisição integral do Imóvel-Alvo), no montante necessário para que o Fundo adquira a respectiva fração ideal, observado o direito de preferência conferido aos então detentores de cotas do Fundo na aquisição de tais novas cotas, proporcionalmente ao número de cotas detidas por tais Cotistas. O valor das novas cotas será determinado pelo valor patrimonial das cotas já emitidas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

Ressalvada a autorização para a emissão de novas cotas pela Administradora na forma acima, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas por proposta da Administradora, mediante prévia deliberação em AGE e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos, de acordo com a sua política de investimento, observado disposto no item “Novas Emissões” na página 49 deste Prospecto.

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

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.

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

Por ocasião da Emissão, a totalidade dos recursos captados que, temporariamente, não for destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, nos termos do Regulamento, deverá ser depositada, em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

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

Estimativa de Impostos Incidentes

Em decorrência da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo haverá a incidência de ITBI à alíquota de 2% sobre o montante total da aquisição, sendo que caso seja adquirido 100% do Imóvel-Alvo, o ITBI será devido no montante de R\$18.998.544,00 (dezoito milhões, novecentos e noventa e oito mil, quinhentos e quarenta e quatro reais) e será devido o valor estimado de até R\$4.749.636,00 (quatro milhões setecentos e quarenta e nove mil seiscentos e trinta e seis reais), referente à lavratura da ECV e ao registro da ECV do Imóvel-Alvo, correspondente a 0,5% do valor real de venda do Imóvel-Alvo. Os valores devidos a título de ITBI, lavratura da ECV e registro na aquisição do Imóvel-Alvo serão suportados pelo Fundo e poderão ser inferiores caso não seja adquirida a totalidade do Imóvel-Alvo.

Sobre o Imóvel-Alvo há a incidência de IPTU. Para o exercício de 2.013, o IPTU foi de R\$238.244,40 (duzentos e trinta e oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos) ao ano, que após a aquisição serão pagos pelo Fundo, na proporção de sua participação detida no Imóvel-Alvo. Tal valor poderá vir a ser majorado ou reduzido pelo Poder Público, em especial por ocasião do lançamento da construção do Imóvel-Alvo no respectivo contribuinte imobiliário.

POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Por força do artigo 8º da Lei de Locação, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos do Regulamento. Assim, os contratos de locação que tenham sido firmados pela Vendedora, serão automaticamente assumidos pelo Fundo.

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

A locação do Imóvel-Alvo e/ou dos Imóveis-Alvo será baseada em análise, seleção e recomendação a ser elaborada pela Consultora Imobiliária. A Consultora Imobiliária deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados na aquisição dos Imóveis-Alvo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

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

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Adicionalmente, a Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, contratar ou distratar, caso entenda necessário, Formador de Mercado, convocar e presidir as assembleias gerais de Cotistas, contratar auditor independente do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por assembleia geral de Cotistas e pelas demais disposições aplicáveis.

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

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

A Administradora manterá a Administradora Predial como administradora predial do Imóvel-Alvo, nos termos do contrato de administração predial em vigor à época da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, observando-se ainda os termos e condições nele previstos com relação à manutenção do referido contrato.

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

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

Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

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

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

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.

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

A Administradora poderá delegar à Consultora Imobiliária, conforme previsto no respectivo Contrato de Consultoria Imobiliária, o poder de voto referido no parágrafo anterior. O Contrato de Consultoria Imobiliária da Consultora Imobiliária não prevê tal possibilidade de delegação.

Vedações da Administradora

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor sem a devida aprovação em AGEs e/ou AGOs, na forma do art. 34 da Instrução CVM 472;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

Substituição da Administradora

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

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

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

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

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a assembleia geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no diário oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- III. despesas com correspondências e outros expedientes do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- IV. os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- V. despesas com a distribuição primária de cotas;

- VI. despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VII. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VIII. comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;
- IX. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- X. valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da Administradora no exercício de suas atribuições;
- XI. as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do Fundo e à realização de AGE e/ou AGO;
- XII. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XIII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. remuneração de empresa especializada eventualmente contratada para administrar e/ou comercializar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e
- XVI. remuneração e despesas relacionadas à contratação de Formador de Mercado, nos termos do Regulamento.

Caberá à Administradora o débito dos encargos do Fundo. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, assim como correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso ela venha a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Abaixo, a relação das despesas estimadas do Fundo. O mesmo descritivo está presente no Estudo de Viabilidade que consta do Anexo J deste Prospecto.

| DESPESAS | Valores (R\$) | Periodicidade |
|---|----------------------|----------------------|
| Taxa de Administração ¹ (R\$) (0,20% a.a. – mín. R\$30.000,00 a.m., adicionada de 0,015% a.a. – mín. R\$5.000,00 a.m. referente aos serviços de escrituração das Cotas)..... | 2.160.750 | /ano |
| Taxa de Consultoria (0,20% a.a. – mín. R\$30.000,00 a.m.) ² | 2.010.000 | /ano |
| Honorário Auditoria (R\$) | 35.000 | /ano |
| Taxa de Fiscalização CVM (R\$) | 38.400 | /ano |
| Publicações (R\$)..... | 10.000 | /ano |
| Taxa BM&FBOVESPA (R\$) | 7.700 | /ano |
| Laudo de Reavaliação (R\$) | 30.000 | /ano |
| Total | 4.291.850 | /ano |

¹ Considera o valor referente aos serviços de escrituração das Cotas, equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) , atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

² O percentual da Taxa de Consultoria é variável de acordo com o valor total dos ativos imobiliários que compoñham o patrimônio do Fundo. Com base no valor do Imóvel-Alvo, a Taxa de Consultoria terá inicialmente o percentual de 0,20% a.a.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

A AGO, a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) de prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento de Outros-Ativos adquiridos, se for o caso; (ii) da Reserva de Contingência; e (iii) das demais despesas e encargos previstas no Regulamento, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o a Lei 8.668 e na Instrução CVM 472.

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

- (i) o Fundo deverá distribuir, a seus Cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a AGO, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora; e
- (ii) para arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver, poderá ser constituída a Reserva de Contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.
- (iii) O valor da Reserva de Contingência será limitado a até 1,00% do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5,00% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Após a utilização dos recursos captados através da Emissão para a aquisição do Imóvel-Alvo e para o pagamento dos respectivos custos da Oferta, conforme disposto neste Prospecto, quaisquer montantes não utilizados para os fins anteriormente mencionados serão alocados na Reserva de Contingência.

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

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

RENDA MÍNIMA GARANTIDA

Em observância ao disposto no item VIII, do artigo 35, da Instrução CVM 472, a Administradora não se compromete ao pagamento aos Cotistas de rendimentos predeterminados. Não obstante, a Vendedora garantirá ao Fundo, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data em que for lavrada a ECV, observada a prévia autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, uma renda mínima garantida nominal de 8,0% ao ano, correspondente a 0,67% ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do Fundo, calculada com base no valor de emissão das Cotas efetivamente integralizadas.

A Vendedora 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, em até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação enviada pela Administradora, nos termos do parágrafo abaixo.

Para efetivação da Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá informar mensalmente à Vendedora a renda obtida no mês pelo Fundo, e, em caso de não consecução do montante equivalente à Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela Vendedora, por meio de uma notificação, a ser enviada até o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao mês de competência, com o demonstrativo detalhado emitido pelo Fundo referente às receitas recebidas e despesas ordinárias incorridas pelo Fundo.

Caso a Vendedora não realize o pagamento da Renda Mínima Garantida nos termos e prazos aqui referidos, incorrerá em multa não compensatória de 2% sobre o valor devido e ainda juros moratórios de 1% ao mês, além da correção monetária pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde o atraso até o efetivo pagamento.

A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da Vendedora, não respondendo o Fundo, a Administradora, as Instituições Participantes da Oferta e a Consultora Imobiliária em qualquer hipótese por esta obrigação. Para maiores informações, ler fator de risco “Risco Relativo ao não Pagamento da Renda Mínima Garantida do Fundo” a partir da página 61 deste Prospecto.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

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

I. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

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

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

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, validando a Oferta com a colocação mínima das Cotas, conforme descrita na seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto. Neste caso, os recursos captados permitirão que o Fundo adquira uma fração do Imóvel-Alvo, que poderá variar entre 49.69%, correspondente à colocação mínima das Cotas, até 100%.

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 ideal 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, adquiridas 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, razão pela qual não haverá a cumulação de tal posição com a posição de Cotista.

Adicionalmente, nos termos do item 2.5 do CCV, constante do Anexo K ao presente Prospecto, a Vendedora obrigou-se, por si e pelas pessoas a ela ligadas, conforme definição contida no artigo 2º da Lei 9.799/99 (conforme abaixo definido), a não adquirir nem permitir que as pessoas a ela ligadas adquiram, isolada ou conjuntamente, mais de 25% das Cotas, enquanto a Vendedora for proprietária de qualquer fração-ideal do Imóvel-Alvo.

II. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Regra Geral

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

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

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

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

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005.

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

Expectativa da Administradora

A expectativa da Administradora é de que, com a presente Oferta, as Cotas sejam detidas por mais de 50 Cotistas. Neste sentido, em decorrência da Lei 11.033/04, a expectativa da Administradora é que serão isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas e que não possuam mais que 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

III. IOF-TÍTULOS

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

IV. IOF-CÂMBIO

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

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

V. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

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

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CUSTOS DA OFERTA

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

| Espécie | Montante (R\$) | % Emissão | Valor por cota (R\$) | % em Relação ao preço da Cota |
|--|---------------------------|------------------|---------------------------------|--|
| Custos colocação ⁽¹⁾⁽²⁾ | 30.150.000 | 3,00% | 3.00 | 3.00% |
| Total de Comissões | 30.150.000 | 3.00% | 3.00 | 3.00% |
| Taxa de Registro na CVM | 82.870 | 0,01% | 0.01 | 0.01% |
| Taxa de Registro na BM&FBOVESPA | 351.750 | 0.04% | 0.04 | 0.04% |
| Advogados ⁽³⁾ | 250.000 | 0,02% | 0.02 | 0.02% |
| Marketing e Publicações | 450.000 | 0,04% | 0.04 | 0.04% |
| Outras despesas ⁽¹⁾ | 40.000 | 0,01% | 0.01 | 0.01% |
| Total de despesas e tributos | 1.174.620 | 0.12% | 0.12 | 0.12% |
| Total | 31.324.620 | 3.12% | 3.12 | 3.12% |

⁽¹⁾ Valores estimados

⁽²⁾ Os tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta serão integralmente incorridos por cada instituição.

⁽³⁾ Pelos serviços prestados, o Koury Lopes Advogados, na qualidade de assessor legal da Vendedora faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual será paga pela Vendedora.

Despesas decorrentes da Oferta:

- Despesa com o pagamento de Comissão de Colocação e Coordenação:** Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Coordenadores Contratados, bem com as Corretoras Consorciadas e os Participantes Especiais que venham a ser subcontratados, farão jus às comissões de colocação e coordenação estabelecidas no Contrato de Distribuição e discriminadas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da distribuição pública das Cotas referida neste Prospecto, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição através de contratos específicos. Para mais informações acerca da remuneração das Instituições Participantes da Oferta, veja o item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, na página 34 deste Prospecto.
- Taxa de Fiscalização da CVM (registro da Oferta):** Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais no valor de R\$82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais), correspondente a menos de 0,01% do Valor Total da Emissão.
- Taxa de Registro na BM&FBOVESPA:** Para o controle e liquidação da Oferta, os custos estimados em R\$351.750,00 (trezentos e cinquenta e um mil setecentos e cinquenta reais) correspondente a 0,04% do valor total da Oferta.

- (d) **Despesas de Marketing e Publicações:** estimadas em R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).
- (e) **Assessoria Jurídica:** estimada em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 0,02% do valor total da Oferta.
- (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..... | 100,00 | 3,12 | 3,12 | 96,98 |

- (g) **Outras Despesas consideradas como custos não recorrentes do Fundo:**

ITBI: O ITBI, cujo valor é de R\$18.998.544 (dezoito milhões, novecentos e noventa e oito mil quinhentos e quarenta e quatro reais) na hipótese do Fundo adquirir a totalidade do Imóvel-Alvo corresponde a 2% do valor real de venda do Imóvel-Alvo, nos termos da ECV.

Custos Cartorários: Taxa cobrada na lavratura e registro da ECV estimada, para o caso do Fundo adquirir 100% do Imóvel-Alvo, em até R\$4.749.636,00 (novecentos e quarenta e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e vinte centavos) corresponde a 0,5% do valor real de venda do Imóvel-Alvo.

MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O montante total da Oferta para aquisição do Imóvel-Alvo é de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais), dividido em 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) Cotas, emitidas em série única, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, todas nominativas e escriturais.

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, ou em fração ideal do Imóvel-Alvo, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente, observado o disposto da seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto.

A Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do Instrumento de Constituição, conforme rratificado pelos Instrumentos de Rratificação. A Oferta para a constituição do Fundo dar-se-á através dos Coordenadores e das demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, e nos respectivos termos de adesão, no Regulamento, neste Prospecto, e na legislação vigente.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderá ser subscrita a Aplicação Inicial Mínima, salvo se ao final do período de distribuição: (a) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; e (b) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas cotas superar o montante das Cotas. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

As Cotas deverão ser subscritas pelos Investidores em mercado de balcão não organizado, na sede das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável.

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

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

A Administradora ou os Coordenadores poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação do Anúncio de Retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM 400. Após a publicação de Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições. Além da 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 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens e/ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas do Fundo, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

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

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

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

PÚBLICO ALVO

O Fundo é destinado a Investidores Institucionais Nacionais e aos Investidores de Varejo. Não haverá qualquer esforço dos Coordenadores para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. **É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.** Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” a partir da página 57, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados, as Corretoras Consorciadas e os Participantes Especiais são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes.

Não será cobrado taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

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

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

DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. **Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.** Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 57 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA DAS COTAS

As Cotas ofertadas serão registradas para negociação secundária no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a custódia das Cotas realizada pela Central Depositária da BM&FBOVESPA. A Instituição Escrituradora, responsável por prestar os serviços de escrituração das Cotas, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na Central Depositária da BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Cotas será deferido pela BM&FBOVESPA, condicionado apenas à obtenção do registro da Oferta na CVM.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

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

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

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis* a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão, mas participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos a que fazem jus será realizada até o mês subsequente ao registro do funcionamento do Fundo, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados descrita na página 25 deste Prospecto.

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.

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.

CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma dos principais eventos da Oferta desde o pedido de registro da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto:

| Evento | Data de Realização/ Data Prevista |
|--|--------------------------------------|
| Protocolo do Processo de Registro na CVM | 28 de dezembro de 2012 |
| Publicação do primeiro Aviso ao Mercado sem o logo das Corretoras Consorciadas Disponibilização do Prospecto Preliminar | 7 de março de 2013 |
| Republicação do Aviso ao Mercado com o logo das Corretoras Consorciadas Início do Período de Reserva para Investidores | 14 de março de 2013 |
| Republicação do Aviso ao Mercado em razão de exigências da CVM Disponibilização do Prospecto Preliminar com as exigências da CVM | 28 de março de 2013 |
| Início do prazo para desistência do Pedido de Reserva da Oferta | 1 de abril de 2013 |
| Encerramento do prazo para desistência do Pedido de Reserva da Oferta | 5 de abril de 2013 |
| Encerramento do Período de Reserva para Investidores | 9 de abril de 2013 |
| Registro da Oferta na CVM | 11 de abril de 2013 |
| Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Data do Início do 1º Período de Alocação ⁽¹⁾ | 15 de abril de 2013 |
| Data do Encerramento do 1º Período de Alocação | 19 de abril de 2013 |
| Data de Liquidação | 24 de abril de 2013 |
| Data máxima para a publicação do Anúncio de Encerramento | 15 de outubro de 2013 |

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

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data acima indicada e indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Colocação.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso jornal Valor Econômico e na página da Administradora na rede mundial de computadores

(<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima, qual seja, no mínimo 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, a Captação Mínima. Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser a qualquer momento encerrada e o Fundo entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Emissão e a Oferta serão canceladas, 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, públicos ou privados, 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.

Os Investidores, no ato da subscrição das Cotas, atestarão sua ciência à possibilidade de Distribuição Parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá indicar, no momento do Pedido de Reserva da Oferta, se desejará (i) receber a totalidade das Cotas por ele pretendida, se for o caso; (ii) receber a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (iii) cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas, nos termos do artigo 31, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400. Após a última Data de Liquidação cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Cotas junto à BM&FBOVESPA, conforme o caso, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Pedido de Reserva, nos termos dos subitens (i) a (iii) acima, sendo que o subscritor poderá: (i) receber a totalidade das Cotas por ele pretendida, se for o caso; (ii) receber a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (iii) cancelar o investimento. Em caso de adequação, os Investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Cotas, em 5 (cinco) dias úteis contados da última Data de Liquidação, corrigidos monetariamente a partir da referida adequação. O direito de adequação será operacionalizado pelo agente de custódia das Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo Investidor no ato de aceitação da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial, e desde que atingida a Captação Mínima, a Vendedora poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as cotas remanescentes da Emissão por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do Fundo, de modo que a Vendedora poderá tornar-se cotista do Fundo.

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.

DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

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

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

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

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

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

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar

At.: Sr. Daniel Vaz e Sr. Rodrigo Mennocchi

Tel.: (11) 3383-2622

Fax: (11) 3383-2268

E-mail: rodrigo.mennocchi@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Pelos serviços de distribuição, o Fundo pagará às Instituições Participantes da Oferta as seguintes comissões:

- I. **Comissão da Oferta a Investidores Institucionais Nacionais:** Remuneração devida aos Coordenadores em valor correspondente a 3,00%, incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas junto aos Investidores Institucionais Nacionais, a ser dividida em igual proporção.

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

- II. **Comissão da Oferta a Investidores de Varejo:** Remuneração devida aos Coordenadores, aos Coordenadores Contratados, à Corretora Consorciada ou à Participante Especial:
 - i. no caso dos Coordenadores e dos Coordenadores Contratados, em valor correspondente a 3,00% incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pela respectiva Instituição Participante a Investidores de Varejo;
 - ii. no caso da Corretora Consorciada ou Participante Especial colocar até 10.000 (dez mil) Cotas junto à Investidores de Varejo, 1,00% incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas;
 - iii. no caso da Corretora Consorciada ou Participante Especial colocar de 10.001 (dez mil e uma) a 50.000 (cinquenta mil) Cotas junto à Investidores de Varejo, 1,50% incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas; e

- iv. no caso da Corretora Consorciada ou Participante Especial colocar acima de 50.001 (cinquenta mil e uma) Cotas junto à Investidores de Varejo, 2,00% incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas.

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

Em relação às Cotas colocadas por meio das Corretoras Consorciadas ou dos Participantes Especiais, a comissão será paga pelo Fundo à Corretora Consorciada ou a Participante Especial de acordo com os valores e volumes de Cotas previstos acima e por eles colocados, sendo que a diferença apurada entre as comissões de colocação devida a cada Corretora Consorciada ou Participante Especial, conforme previstas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima, e o percentual de 3,00%, será paga diretamente ao Coordenador Líder.

O cálculo e recolhimento dos impostos e contribuições incidentes sobre as comissões serão de responsabilidade dos Coordenadores. O Fundo será responsável pelo pagamento da taxa de serviço cobrada pela BM&FBOVESPA no que tange à Oferta, de acordo com a tabela de emolumentos vigente adotada pela BM&FBOVESPA. Desta forma, aos valores devidos pelo Fundo deverá ser acrescida a taxa de serviço da BM&FBOVESPA, de modo que as Instituições Participantes da Oferta recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso a dedução de tal taxa não fosse realizada.

Caso haja subscrição de Cotas da Oferta pela Vendedora, integralizadas por meio da conferência ao Fundo da totalidade, e não menos que isso, da fração ideal do Imóvel-Alvo que não seja adquirida com os recursos obtidos com a Oferta, não será devida a remuneração sobre as Cotas assim integralizadas pela Vendedora.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo aos Coordenadores, aos Coordenadores Contratados, ou, ainda, as demais Instituições Intermediárias por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, sem prévia manifestação da CVM.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

Não há qualquer relacionamento relevante entre o Fundo e o Coordenador Líder, que não o decorrente da presente Oferta.

Não obstante, a Administradora é uma subsidiária integral do Coordenador Líder.

Relacionamento entre a Administradora e 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 (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder e seu conglomerado econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

A Administradora é sociedade subsidiária integral do Coordenador Líder e o relacionamento existente entre estes, além da relação societária e do relacionamento existente por conta da presente Oferta, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (a) Coordenador Líder atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora: Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos e Fundo de Investimento Imobiliários – FII CEO Cyrela Commercial Properties. Nesses dois fundos, a remuneração do Coordenador Líder será de 0,50% a título de comissão de liderança, incidente sobre todas as cotas efetivamente colocadas no mercado, além de 2,0%, a título de comissão de colocação, e 0,50%, a título de comissão de coordenação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas pelo Coordenador Líder no mercado. Além disso, o Coordenador Líder está atuando na qualidade de distribuidor de cotas da oferta pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund, com

remuneração de (i) 0,81% das cotas colocadas a investidores estrangeiros e investidores institucionais, (ii) 3,00% das ordens proprietárias do Coordenador Líder colocadas por investidores estrangeiros e investidores institucionais; (iii) 3,00% das cotas efetivamente colocadas pelo Coordenador Líder a investidores de varejo; e (iv) 1,00%, 1,50% ou 2,00% das cotas colocadas a investidores de varejo pelas corretoras consorciadas, dependendo do número de cotas efetivamente colocadas por cada corretora consorciada; e

- (b) Coordenador Líder presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento administrados pela Administradora, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados. Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder presta os serviços de custódia financeira de ativos em centenas de fundos de investimento administrados pela Administradora. Quando cobrada, a taxa de custódia varia entre 0,02% e 0,03%.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 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, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

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

A Administradora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do BTG Pactual como Coordenador Líder.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Consultora Imobiliária

Além do relacionamento referente à Oferta, a Consultora Imobiliária ou sociedades de seu conglomerado econômico não possui junto ao Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico qualquer relacionamento relevante.

Adicionalmente, a Consultora Imobiliária e o Coordenador Líder não realizaram nos últimos 12 (doze) meses outras operações financeiras.

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Consultora Imobiliária, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Consultora Imobiliária.

A Consultora Imobiliária 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 Consultora Imobiliária entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Fundo e o BB Investimentos

Não há qualquer relacionamento relevante entre o Fundo e o BB Investimentos, que não o decorrente da presente Oferta.

Relacionamento entre Administradora e o BB Investimentos

Além do relacionamento referente à Oferta, o BB Investimentos não possui, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Administradora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao BB Investimentos ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O BB Investimentos e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Administradora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. O BB Investimentos e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Administradora.

A Administradora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BB Investimentos 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.

Nos últimos 12 meses, o BB Investimentos não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Administradora.

A Administradora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do BB Investimentos como Coordenador na Oferta.

Relacionamento entre o BB Investimentos e a Consultora Imobiliária

Além do relacionamento referente à Oferta, o BB Investimentos não mantém nenhum outro relacionamento com a Consultora Imobiliária ou sociedades de seu conglomerado econômico.

O BB Investimentos e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Consultora Imobiliária, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. O BB Investimentos e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Consultora Imobiliária.

É possível que a Consultora Imobiliária e/ou sociedades de seu conglomerado econômico possam vir a contratar, no futuro, o BB Investimentos 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.

Adicionalmente, a Consultora Imobiliária e o BB Investimentos não realizaram nos últimos 12 (doze) meses outras operações financeiras.

O BB Investimentos entende que não há qualquer conflito de interesse referente à sua atuação como instituição intermediária da Oferta, considerando a atuação da TS Consultoria como Consultora Imobiliária do Fundo.

Relacionamento entre o Fundo e a Citi Corretora

Não há qualquer relacionamento entre o Fundo e a Citi Corretora, que não o decorrente da presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Citi Corretora

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Administradora, na data deste Prospecto, mantém relacionamento comercial com a Citi Corretora e demais sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, conforme descrito abaixo:

- O grupo Citi distribui fundos geridos pela BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM, subsidiária da Administradora, através do *Private Banking*, Corporate e Varejo, tendo mais de dez anos de relacionamento. O grupo Citi também presta serviços de custódia e de administração para estes fundos tanto no mercado local como internacional;
- O grupo Citi atua no mercado internacional como uma das principais contrapartes centrais da Administradora e de seus fundos internacionais *hedge funds* e de instrumentos de câmbio (*Prime Broker de FX options, swaps, futures*); e a Administradora e suas subsidiárias possuem linhas de crédito para (i) derivativos internacionais atrelados à taxas e moedas; (ii) interbancário; (iii) *trade finance* (confirmação de carta de crédito e operações de *funding*); e (iv) operações de arbitragem de taxas de tesouraria.
- A Citi Corretora e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Administradora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. A Citi Corretora e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Administradora.
- A Citi Corretora poderá, no futuro, ser contratada pelo Administrador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidora, formadora de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.
- Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga a Citi Corretora ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.
- Nos últimos 12 meses, a Citi Corretora não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Administradora.
- A Administradora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da Citi Corretora como Coordenador da Oferta.

Relacionamento entre a Citi Corretora e a Consultora Imobiliária

- Além do relacionamento referente à Oferta, a Consultora Imobiliária ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm junto a Citi Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico operações de prestação de serviços de banco de investimento e consultoria financeira.
- A Citi Corretora poderá, no futuro, ser contratada pela Consultora Imobiliária para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

A Citi Corretora e a Consultora Imobiliária entendem que, na data deste Prospecto Preliminar, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Fundo e o Santander

Não há qualquer relacionamento relevante entre o Fundo e o Santander, que não o decorrente da presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e o Santander

Além do relacionamento referente à Oferta, o Santander não possui, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Administradora.

O Santander e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Administradora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. O Santander e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Administradora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Santander 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 Santander 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.

Nos últimos 12 meses, o Santander não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Administradora.

A Administradora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander como Coordenador na Oferta.

Relacionamento entre o Santander e a Consultora Imobiliária

Além do relacionamento referente à Oferta, a Consultora Imobiliária ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm junto ao Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, prestação de serviços de banco de investimento, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Adicionalmente, a Consultora Imobiliária e o Santander realizaram nos últimos 12 (doze) meses outras operações financeiras, em preços e condições compatíveis com os de mercado.

O Santander e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Consultora Imobiliária, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. O Santander e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Consultora Imobiliária.

A Consultora Imobiliária e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Santander 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, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Nos últimos 12 meses, o Santander não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Consultora Imobiliária.

A Consultora Imobiliária entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta.

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

A Administradora do Fundo não possui relacionamento com as partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, com exceção daquelas previstas nos respectivos contratos de prestação de serviço firmado com os prestadores de serviços ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Citi

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

- O grupo Citi distribui fundos geridos pela BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM, subsidiária da Administradora, através do *Private Banking*, Corporate e Varejo, tendo mais de dez anos de relacionamento. O grupo Citi também presta serviços de custódia e de administração para estes fundos tanto no mercado local como internacional;
- O grupo Citi atua no mercado internacional como uma das principais contrapartes centrais da Administradora e de seus fundos internacionais *hedge funds* e de instrumentos de câmbio (*Prime Broker de FX options, swaps, futures*); e a Administradora e suas subsidiárias possuem linhas de crédito para (i) derivativos internacionais atrelados à taxas e moedas; (ii) interbancário; (iii) *trade finance* (confirmação de carta de crédito e operações de *funding*); e (iv) operações de arbitragem de taxas de tesouraria.

O Citi e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Administradora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. O Citi e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Administradora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Citi 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 Citi 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.

Nos últimos 12 meses, o Citi não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Administradora.

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

Relacionamento entre o Citi e a Consultora Imobiliária

Além do relacionamento referente à Oferta, a Consultora Imobiliária ou sociedades de seu conglomerado econômico contrataram sociedade pertencente ao conglomerado econômico do Citi para avaliar e estruturar eventual oferta pública de cotas de outro FII.

O Citi poderá, no futuro, ser contratado pela Consultora Imobiliária e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidora, formadora de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Nos últimos 12 meses, o Citi não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Consultora Imobiliária.

A Consultora Imobiliária entende que, na data deste Prospecto, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, no âmbito da Oferta.

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

A Consultora Imobiliária do Fundo não possui relacionamento com as partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, com exceção daquelas previstas nos respectivos contratos de prestação de serviço firmado com os prestadores de serviços ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a XP Investimentos

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

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à XP Investimentos ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

Relacionamento entre a XP Investimentos e a Consultora Imobiliária

Exceto no que se refere à presente Oferta, a XP Investimentos e/ou empresas integrantes de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento comercial prévio com a Consultora Imobiliária.

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

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

Relacionamento entre a Administradora e a Ourinvest

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

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Remuneração das Instituições Participantes da Oferta”, a partir da página 34 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Ourinvest ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

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

Relacionamento entre a Ourinvest e a Consultora Imobiliária

Além do relacionamento referente à Oferta, a Ourinvest não mantém nenhum outro relacionamento com a Consultora Imobiliária ou sociedades de seu conglomerado econômico.

A Ourinvest e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Consultora Imobiliária, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. A Ourinvest e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem, e não possuíram, nos últimos 12 meses, participação no capital social da Consultora Imobiliária.

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

Adicionalmente, a Consultora Imobiliária e a Ourinvest não realizaram nos últimos 12 (doze) meses outras operações financeiras.

A Ourinvest entende que não há qualquer conflito de interesse referente à sua atuação como instituição intermediária da Oferta, considerando a atuação da TS Consultoria como Consultora Imobiliária do Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Caixa Econômica

Além do relacionamento referente à Oferta, na data deste Prospecto, a Caixa Econômica e a Administradora possuem relações em serviços de custódia e gestão, respectivamente, para os fundos (i) a Administrador foi contratado pela Caixa Econômica para a prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira do Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Caixa BTG PACTUAL II, e (ii) a Administrador foi contratado pela Caixa Econômica para a prestação de serviços de gestão do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizado CAIXA BTG Pactual Multisegmentos.

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

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

Relacionamento entre a Caixa Econômica e a Consultora Imobiliária

Além do relacionamento referente à Oferta, na data deste Prospecto, a Caixa Econômica e a Consultora Imobiliária possuem relação comercial indireta no âmbito do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, gerido e administrado pela Caixa Econômica, no qual a Caixa Econômica e a Consultora Imobiliária firmaram parceria para o desenvolvimento imobiliário na região do Porto Maravilha. A Caixa Econômica poderá, no futuro, ser contratado pela Consultora Imobiliária e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidora, formadora de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

A Consultora Imobiliária entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da Caixa Econômica como Coordenador Contratado da Oferta.

Relacionamento das Instituições Participantes da Oferta com os demais participantes da Oferta

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

Relacionamento entre as Instituições Participantes da Oferta e a TS

Não há nenhuma relação contratual entre as Instituições Participantes da Oferta e a TS, além da proposta para estruturação do Fundo.

CONFLITOS DE INTERESSE

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção “Relacionamento entre as Partes” a partir da página 35 deste Prospecto, há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

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

Dessa forma, os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, especialmente o “Risco de Conflito de Interesses”, a partir da página 57 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderá ser subscrita a Aplicação Inicial Mínima, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (a) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (b) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas cotas superar o montante das Cotas. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Investidores, incluindo os investidores que sejam Pessoas Vinculadas que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta terão que realizar solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (a), (b), (d), (h), (j) e (k) abaixo, observadas as condições do próprio Pedido de Reserva da Oferta, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, terão que realizar reservas de Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nas dependências da referida Instituição Participante da Oferta ou através de sua página na Internet, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva da Oferta para Investidores, não havendo período de reserva específico para Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. O Investidor que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de ter seu Pedido de Reserva da Oferta cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

- (b) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão realizar seus Pedidos de Reserva da Oferta no Período de Reserva para Investidores em geral, desde que indiquem sua condição de Pessoa Vinculada, sendo que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso, em cada Período de Alocação em curso, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas em tal Período de Alocação, será vedada a colocação de Cotas junto às Pessoas Vinculadas, sendo que as ordens de investimento realizadas pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, observado o procedimento disposto no item “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” abaixo;
- (c) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, terá que indicar no Pedido de Reserva da Oferta se, na hipótese de Distribuição Parcial a partir da Captação Mínima, desejará (a) receber a totalidade das Cotas por ele pretendida, se aplicável, (b) receber a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas ou (c) cancelar o investimento, em caso de adequação do investimento de subscritores das Cotas junto à BM&FBOVESPA a ser operacionalizada pela Instituição Participante da Oferta, nos termos da seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto, mediante a devolução integral do valor subscrito, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas, nos termos do artigo 31, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400;
- (d) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas à Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva da Oferta, até as 17:00 horas do dia útil imediatamente anterior à Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva da Oferta será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada;
- (e) a Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva da Oferta seja realizado entregará, após às 16:00 horas da primeira Data de Liquidação, a cada um dos Investidores que com ela tenha feito Pedido de Reserva da Oferta, recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva da Oferta e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e (h), (j), e (k) abaixo, respectivamente, e ressalvadas as possibilidades de rateio previstas nos itens (f) e (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas;
- (f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas destinada aos Investidores, não haverá rateio, sendo que todos os Investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;
- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas alocadas pelo Coordenador Líder na BM&FBOVESPA, e a cada Investidor de Varejo e Investidor Institucional Nacional desse ambiente, conforme disposto no item “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira”, será realizado o rateio proporcional de tais Cotas entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva da Oferta;
- (h) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva da Oferta após o início do primeiro Período de Alocação. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva da Oferta à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 17:00 horas do

quinto dia útil posterior ao início do primeiro Período de Alocação, em conformidade com os termos do Pedido de Reserva da Oferta, que será então cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta de sua desistência do Pedido de Reserva da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva da Oferta.;

- (i) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito às Instituições Participantes da Oferta sua desistência do Pedido de Reserva da Oferta no prazo estipulado na alínea (h) acima, será presumido que tal Investidor Não Institucional manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva da Oferta;
- (j) na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Distribuição, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (v) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva da Oferta em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva da Oferta serão automaticamente cancelados e a Instituição Participante da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado ao mercado nos jornais de publicação do Aviso ao Mercado, aos Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva da Oferta, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (d) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta;
- (k) na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento, pela Instituição Participante da Oferta de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas relativas a período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre o Fundo e/ou divulgação indevida da Oferta ou de material de publicidade que não tenha sido previamente aprovado pela CVM, conforme previstos nos artigos 48 a 50 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela alocação das Cotas no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva da Oferta que tenha recebido, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Participante da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. A Instituição Participante da Oferta arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta e poderá deixar de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores por um período de até seis meses, contados da data de comunicação da violação. A Instituição Participante da Oferta a que se refere este item (k) deverá informar imediatamente aos Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva da Oferta sobre o referido cancelamento; e
- (l) a revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

As Corretoras Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva da Oferta feitos por Investidores titulares de conta corrente bancária ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Coordenadores recomendam aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Regulamento e as informações constantes deste Prospecto na seção “Fatores de Risco”, a partir da página 57, que tratam, dentre outros, sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta; e (iii) entrem em contato com a Corretora Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva da Oferta, ou, se for o caso, para a realização de cadastro naquela Corretora Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Corretora Consorciada.

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

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

PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

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

A liquidação dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação posterior ao Período de Alocação, no qual forem alocadas as Cotas. Quando do encerramento do Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e seus respectivos procedimentos operacionais.

Os Coordenadores, o(s) Coordenador(es) Contratado(s), a(s) Corretora(s) Consorciada(s) e o(s) Participante(s) Especial(s) farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no respectivo termo de adesão, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela BM&FBOVESPA, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume.

As ordens recebidas pela BM&FBOVESPA através das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional, conforme demanda e montante destinado discricionariamente pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

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

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, devendo a Administradora proceder à imediata liquidação do Fundo.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Os Formadores de Mercado, que poderão ser contratados pela Administradora, nos termos da Instrução CVM 472, têm por finalidade realizar operações destinadas a fomentar a liquidez e proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas em eventuais negociações no mercado secundário. Os Formadores de Mercado eventualmente contratados pela Administradora receberão por seus serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo. A contratação dos Formadores de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observará a legislação aplicável.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço de Emissão, estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto, serão da ordem de aproximadamente R\$973.675.380,00 (novecentos e setenta e três milhões, seiscentos e setenta e cinco mil, trezentos e oitenta reais).

Os recursos líquidos provenientes da Oferta (após a dedução de comissões da Oferta) serão destinados, exclusivamente, para a aquisição do Imóvel-Alvo.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial adotada na presente Oferta, caso não seja colocada a totalidade das Cotas 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-Alvo, até que seja adquirida a totalidade do Imóvel-Alvo.

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 de Aquisição do Imóvel-Alvo estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Avaliadora, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, aprovado pela Administradora.

Como a estrutura da Oferta permite que seja aceita a Distribuição Parcial, validando a Oferta com a colocação mínima das Cotas, neste caso, permitindo que com os recursos captados o Fundo adquira uma fração do Imóvel-Alvo, que poderá variar entre 49,69%, correspondente à colocação mínima das Cotas, 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.

NOVAS EMISSÕES

A Administradora fica autorizada a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo (caso os recursos captados com a Emissão não sejam suficientes para aquisição integral do Imóvel-Alvo), sem necessidade de observar o procedimento estabelecido no parágrafo abaixo, no montante necessário para a aquisição da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo, sendo o valor das novas cotas determinado pelo valor patrimonial das Cotas já emitidas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

As cotas emitidas pela Administradora, nos termos do parágrafo acima, poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observado ainda o disposto nos incisos (b) a (d) e (j) a (k) abaixo.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrada a presente Oferta, realizar novas emissões de Cotas, observadas as disposições do seu Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimento e as regras sobre novas emissões, sendo observado, principalmente, que:

- (a) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado em AGE tendo em vista preferencialmente (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (c) ao valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (b) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;
- (c) em nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- (d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- (e) de acordo com o que vier a ser decidido pela AGE, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição ou no prazo previsto no boletim de 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;

- (f) 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 AGE;
- (g) 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;
- (h) 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 das Sociedades por Ações;
- (i) é admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da AGE 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;
- (j) 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 fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento; e
- (k) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

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

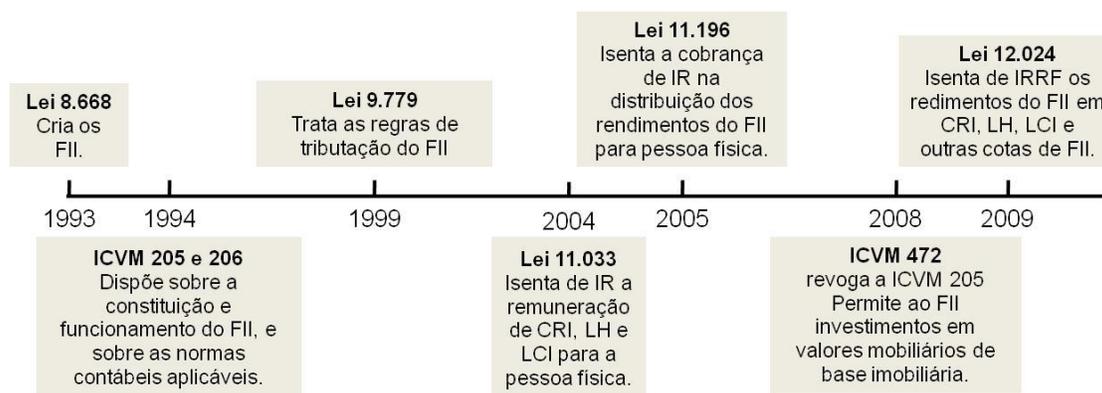
Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados na página da rede mundial de computadores da Administradora (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

Os Coordenadores darão ampla divulgação sobre a Oferta por meio do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação da CVM.

VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Segue breve descrição da evolução legislativa/regulamentar relacionada a FII:



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

| | FII | Imóvel |
|-------------------------------|---|--|
| Simplicidade | No <i>Home Broker</i> o investidor negocia as suas cotas. | Na negociação direta de um imóvel há burocracia das escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc. |
| Liquidez | As cotas são negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado, mitigando o risco de não se conseguir vender o ativo (Para maiores informações, ler fator de risco “Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário”, a partir da página 62 deste Prospecto). | A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam a venda rápida de um imóvel uma tarefa difícil. |
| Custos de entrada e saída | O investidor paga a corretagem para transacionar suas cotas no mercado. | Há corretagem, entre 2% a 6%, na compra e na venda de um imóvel. |
| Fracionamento do Investimento | Com investimento em FII o investidor pode comprar/vender parte de um ativo, tornando o investimento acessível a mais investidores. | A compra de um imóvel diretamente implica em dificuldades de se dividir o aporte com outros investidores, bem como, realizar negociação parcial do imóvel. |

| | | |
|-----------------|---|---|
| Vantagem Fiscal | Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física, desde que atendidos os requisitos legais. (Para maiores informações, ler fator de risco “Risco Tributário”, a partir da página 61 deste Prospecto). | Sobre aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta há incidência do tributo sobre a renda. |
| Risco | O FII geralmente investe em grandes empreendimentos, com diversificação de inquilinos, não dependendo da qualidade financeira e presença de um só inquilino. | A propriedade de um imóvel por meio de negociação direta faz com que seu proprietário fique exposto a um risco de vacância e inadimplência em nível mais elevado comparado ao risco assumido quando do investimento em FII. |
| Gestão | O fundo possui escala de recursos para contratar profissionais especializados no setor. | O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de maximizar os seus ganhos. |
| Imóveis | O FII pelo seu volume tem acesso a grandes empreendimentos de primeira linha, que, sozinho, o investidor não conseguiria acessar. | O investidor fica restrito aos ativos que consegue encontrar e à qualidade de imóvel correspondente ao montante que tem disponível. |

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

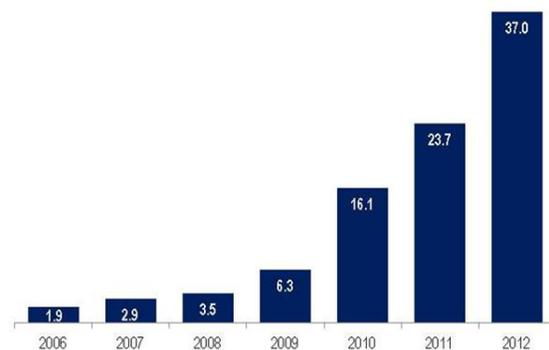
O FII permite ao pequeno investidor ingressar em projetos ou empreendimentos imobiliários de grande porte, participar do lucro obtido através da exploração comercial desses ativos, e ainda conta com negociação no mercado de balcão organizado ou bolsa de valores.



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.

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

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

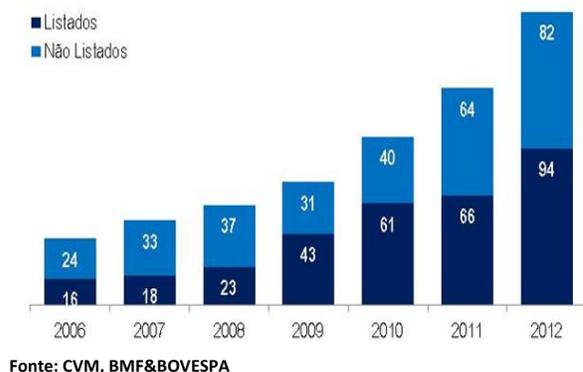


Fonte: CVM

Momento da Indústria

Acreditamos que todas as alterações jurídicas a que foram submetidos os FII, 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 por FII, a investidores pessoa física, quando atendidos determinados requisitos. Como pode ser observado no gráfico, de acordo com a CVM, 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. Conforme gráfico constante da página 52 deste Prospecto, em 2012 o volume ofertado foi superior a R\$ 7,6 bilhões, de acordo com informações obtidas no site da CVM.



Em dezembro de 2011, a indústria de FII era composta por 130 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 vem aumentando em ritmo cada vez mais acelerado, como pode ser observado no gráfico ao lado. A maior parte dos FII 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 FII. O

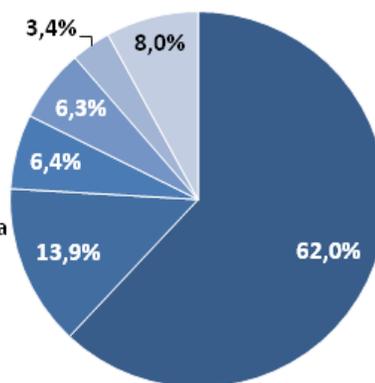
FII pode ser classificado como Renda Variável, prioriza direito reais sobre bens imóveis, Renda Fixa com investimentos em títulos de renda fixa (CRI, LH, LCI, entre outros) e Multiclasse.

Os FIIs tiveram maior rentabilidade quando comparados com as ações, de acordo com informações obtidas no site da BM&FBOVESPA.



Concentração

- Emp. Comerciais
- Lojas / Shoppings
- Industrial / Logística
- CRI
- Terrenos
- Outros



Além da valorização do valor das cotas, de jan/2008 a dez/2012 o mercado de FII pagou em média durante o período 17,41% em rendimentos, de acordo com informações do BTG Pactual.

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

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO

O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, sendo inicialmente até 100% do Imóvel-Alvo. O Fundo poderá, ainda, adquirir: (i) os Imóveis-Alvo, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; e (ii) os Outros-Ativos, de acordo com a política de investimentos do Fundo. Para informações adicionais sobre a política de investimentos do Fundo, veja a seção “Política de Investimentos” neste Prospecto.

I. Características do Imóvel-Alvo

Empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na Matrícula, atualmente de propriedade integral da Vendedora. O Imóvel-Alvo foi adquirido da Catch, conforme (i) o “Contrato de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” celebrado, em 13 de junho de 2007 e posteriormente aditado, entre a Catch, a Vendedora, na qualidade de compradora, e a Brookfield, na qualidade de construtora do Imóvel-Alvo, registrado sob n.º 01 na Matrícula, e (ii) a “Escritura Pública de Compra e Venda”, lavrada em 22 de fevereiro de 2013, às fls. 261 a 266, do livro 4031 do 16º Tabelião de notas de São Paulo, em fase de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O objetivo do Fundo é adquirir até 100% do Imóvel-Alvo pertencente à Vendedora.

II. Dados operacionais

A aquisição do Imóvel-Alvo com todas as suas acessões e benfeitorias será feita, nos termos do CCV, pelo Preço de Aquisição do Imóvel-Alvo estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Avaliadora, constante do Anexo J deste Prospecto, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, aprovado pela Administradora. O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do seguinte fluxo de caixa da operação dos escritórios.

Perante o Cartório de Registro de Imóveis, o Imóvel-Alvo possui área de terreno de 13.223,59m² e, tendo em vista sua recente emissão, o Certificado de Conclusão nº 2013-81798-00, expedido em 27/02/2013, com área construída total e aprovada de 108.629,00m² e endereço na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (“**Habite-se**”), ainda não foi averbado à matrícula. Contudo, o Imóvel-Alvo está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2.001 (“**Lei 13.260/2001**”). Neste contexto, foi considerada de interesse da Prefeitura Municipal de São Paulo a realização de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo, a ser efetivada por meio de doação e/ou desapropriação, nos termos do que constou dos documentos adiante mencionados: (a) Habite-se; e (b) Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2011/08320-00, expedido em 05/03/2011 (“**Alvará de Construção**”). Tais documentos indicam, ainda: (i) que a área a ser transferida à Prefeitura Municipal de São Paulo seria de 2.852,76 m², devendo ser mantida ajardinada, não recaindo sobre a área nenhuma parcela de construção do Imóvel-Alvo (a “**Área Destacada**”); e (ii) que por ocasião da efetivação da desapropriação referente ao melhoramento viário, o interessado deverá apresentar certo “projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação, aprovados por S.M.T.” (a “**Readequação dos Acessos**”).

O Imóvel-Alvo possui ABL de 55.079,17 m², que se caracteriza por uma área por pavimento em torno de 2.200m² em 24 andares, com total de 1.675 vagas de garagem para carros, além de 316 vagas para motos, que se distribuem em 5 subsolos de estacionamento e 1 subsolo intermediário.

O auto de vistoria do Corpo de Bombeiros do Imóvel-Alvo, emitido em 11 de outubro de 2012, com validade até 10 de outubro de 2013, possui nº 16131. O endereço constante do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros é Avenida das Nações Unidas, s/nº, no bairro Cidade Monções, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo área construída total e aprovada de 108.629m². Consta ainda do documento a observação de que a edificação, com endereço complementar na Avenida Jornalista Roberto Marinho, está desocupada.

O Imóvel-Alvo está em fase de início de locação, sendo que até a data da efetiva aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, poderão ter sido celebrados, pela Vendedora, novos contratos de locação objetivando as demais lojas e salas comerciais do Imóvel-Alvo, no curso normal de seus negócios. Na data da avaliação, cerca de 40% da Área Boma do Imóvel-Alvo possuía contratos de locação já firmados, com valor médio de locação por m² de R\$127,75 (cento e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos). Para as demais unidades adotou-se a premissa do valor de locação diferenciado pela altura do andar. Para refletir isso no cálculo, os andares foram separados em três zonas com valor crescente em função da altura do andar, conforme consta do laudo de avaliação e estudo de viabilidade constante do Anexo J deste Prospecto. A locação das lojas no térreo foi projetada com valor de R\$140,00 /m² (BOMA). A absorção foi projetada até o mês de setembro de 2013, data na qual estima-se que a ocupação do Imóvel-Alvo estará completa. Foram projetados contratos típicos com 5 (cinco) anos de duração e carência inicial de 3 (três) meses, média observada no mercado.

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\$114,29/m² mês - BOMA) aplicou-se crescimento real de 1,50% a.a. Foi projetada vacância entre os contratos de 3 (três) meses. Porém, adotou-se a premissa que existe a probabilidade de renovatória dos contratos de 75%.

Projetaram-se receitas oriundas do estacionamento. Existem 679 (seiscentas e setenta e nove) vagas, as quais serão alugadas por valor mensal de R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais). Além disso, existem mais 179 (cento e setenta e nove) vagas para visitantes. Projetou-se um turno para cada vaga no primeiro ano da operação e 2,7 turnos a partir do segundo ano com operação estabilizada. O valor do ticket será de R\$18,00 (dezoito reais) e admitiu-se receita durante 22 dias por mês. Adicionalmente foram consideradas receitas com *vouchers* em torno de R\$19.095,00 (dezenove mil e noventa e cinco reais) por mês (R\$7.088,40 (sete mil e oitenta e oito reais e quarenta centavos) no primeiro ano).

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 20% 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 na seção “Regras de Tributação” na página 26 deste Prospecto que trata da Tributação do Fundo, o principal objeto do Fundo é aquisição do Imóvel-Alvo para exploração mediante venda, locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou cessão de direitos de créditos a terceiros. Adquirindo-se o Imóvel-Alvo ou outros Imóveis-Alvo de maneira direta, as receitas e os ganhos decorrentes de tal empreendimento estarão isentas de impostos no Fundo.

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

III. Questões relacionadas ao Imóvel-Alvo

a) Ônus, Encargos ou Gravames existentes sobre o Imóvel-Alvo

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

b) Discussões judiciais relativas a débitos do Imóvel-Alvo

Nos termos da certidão negativa de débitos de tributos imobiliários emitida em 22 de fevereiro de 2013 para o contribuinte nº 085.641.2198-0, com endereço na Avenida Jornalista Roberto Marinho, s/nº, a situação fiscal do Imóvel-Alvo é regular até aquela data no que diz respeito à quitação do IPTU, taxa de limpeza pública, taxa de conservação de vias e logradouros públicos, taxa de combate e sinistros e contribuição de melhoria. Os Investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, especialmente o item “Riscos Relativos ao Imóvel-Alvo”, a partir da página 67 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

IV. Do Negócio

Características Gerais das Locações Comerciais

a) Renovação Compulsória da Locação

De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há, pelo menos, três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

b) Revisão do Aluguel

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

c) Direito de Preferência

É assegurado, pela Lei de Locação, ao locatário, 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.

V. TS-5 TOWER 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

A TS é uma sociedade de propósito específico, constituída para, dentre outros, o desenvolvimento, implementação e exploração do Imóvel-Alvo. No entanto, a TS não foi, e não é, incorporadora do Imóvel-Alvo, nos termos do art. 29 da Lei 4.591.

As quotas da TS são detidas por TS-5 Tower 4 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.

VI. TSM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

A TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. é uma empresa do grupo Tishman Speyer especializada em administração predial e de condomínio. A Tishman Speyer atualmente gerencia 145 propriedades em suas áreas comuns e privativas, totalizando 8 milhões de metros quadrados em 30 mercados do mundo todo, incluindo 1,2 milhões de metros quadrados de gerenciamento de propriedades e de facilidades para terceiros (cerca de 15% do portfólio global). O grupo de gerenciamento de propriedades é composto de mais de 300 empregados globalmente, além de mais de 1.400 terceiros.

A Administradora Predial gerencia a propriedade e facilidades para as sedes de diversos clientes corporativos, dentre os quais as seguintes empresas: Hearst Company, National Broadcasting Corporation (NBC), Saatchi&Saatchi, Colgate Palmolive, Marsh&McLennan, Mercedes Benz, Barclays, Petrobras, Microsoft, BNDES, AES Eletropaulo, Monsanto, Samsung, Dow Química e Goldman Sachs.

A Administradora Predial oferece aos seus clientes os benefícios e recursos de uma plataforma global com expertise em desenvolvimento e operação de propriedades. Os profissionais de gerenciamento de propriedades trabalham em conjunto com as equipes de locação, projetos e construções, gerenciamento de ativos e outros, para avaliar o projeto e desenvolver o planejamento para a sua melhor execução e operação.

A Administradora Predial consegue ganhos significativos de escala através da utilização de sua rede de fornecedores qualificada.

- “Procurement” de bens e serviços – O processo de concorrências e apresentação de propostas proporciona economias substanciais nos custos operacionais, além de contar com parceiros altamente qualificados e capacitados.
- Fornecedores com Políticas Responsáveis – A Administradora Predial seleciona, em conjunto com o cliente, criteriosamente prestadores de serviços para assegurar a utilização de mão de obra bem treinada e com remuneração e benefícios justos. Essa visão proporciona serviços de mais alta qualidade e um ambiente de trabalho mais seguro.

O sistema integrado desenvolvido pela Administradora Predial leva a uma maior eficiência e provê relatórios operacionais e financeiros acurados e em tempo hábil. Esse sistema é totalmente integrado com a contabilidade, o contas a pagar e a receber e o orçamento operacional. Essa visão integrada inclui:

- Relatórios Financeiros – Re-orçamentação, balancetes mensais, relatórios de variações, relatórios de custo de mão de obra e de premissas operacionais.
- Sistema de Ordens de Compra – Completamente integrado com a contabilidade permite a geração e aprovação das ordens de compra.

Com mais de 3.500 locatários, a equipe de administração predial da Tishman Speyer vê cada locatário como um cliente e não poupa esforços para antecipar suas necessidades e exceder suas expectativas. Alguns recursos que os especialistas de gerenciamento de propriedades utilizam para gerenciar o relacionamento com seus clientes incluem:

- Programa de Auditoria Interna – Uma completa auditoria interna anual avalia os diferentes aspectos da operação de edifícios, desde a revisão dos processos de limpeza até a aplicação das melhores práticas de engenharia.
- Pesquisa de Satisfação dos Clientes – Desenvolvido para a Administradora Predial, essa ferramenta eletrônica disponibiliza uma análise multidimensional examinando componentes chave da satisfação do cliente para a obtenção de informações críticas para desenvolver uma estratégia efetiva de prestação de serviços ao cliente. Os gerentes de propriedade ficam encarregados de criar e implementar um plano de ação para incrementar as condições de cada propriedade.

Excelência na operação é a função principal do gerenciamento de propriedades da Administradora Predial. As equipes de gerenciamento de propriedades da Administradora Predial aderem permanentemente a um estrito conjunto de procedimentos de operação. Em cada projeto os gerentes de propriedade se propõem a utilizar a energia da maneira mais eficiente, mais economicamente viável e de forma mais ambientalmente consciente. Os programas de gerenciamento de energia são estabelecidos para monitorar e identificar oportunidades de aumentar a eficiência energética e minimizar o impacto ao meio ambiente.

FATORES DE RISCO

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

Não será devida pelo Fundo, Administradora ou Instituições Participantes da Oferta 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 as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

RISCOS DE MERCADO

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pelos Coordenadores, pelas demais Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

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

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

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

Riscos de Alteração nos Mercados de Outros Países

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

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação Tributária

Existe o risco das regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, bem como o eventual não atendimento a determinadas exigências legais, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Jurídicos

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

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

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos, Não Ser Constituído, Não Entrar em Funcionamento, Ser Liquidado, na Forma do Art. 13, §2º, II da Instrução CVM 472

De acordo com o Regulamento, 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 do Fundo ser liquidado, na forma estabelecida pelo art. 13, §2, II da Instrução CVM 472, caso não sejam subscritas e integralizadas a quantidade mínima das Cotas prevista na seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto. 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.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

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

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

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

Risco de Diluição

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

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo tem inicialmente por objeto prioritário 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 FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo, enquanto vigorarem, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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 não promete aos Cotistas o pagamento de rendimentos predeterminados. Não obstante, a Vendedora garantirá ao Fundo, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data da lavratura da ECV do Imóvel-Alvo ou fração ideal do Imóvel-Alvo, uma rentabilidade mínima garantida nominal de 8,0% ao ano, correspondente a 0,67% ao mês, líquida de impostos e de determinadas despesas do Fundo, calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas e operacionalizada conforme previsto na seção “Renda Mínima Garantida” na página 25 deste Prospecto.

Existe a possibilidade de a Vendedora não honrar o pagamento da Renda Mínima Garantida e, consequentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas. A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da Vendedora, não respondendo o Fundo, a Administradora, as Instituições Participantes da Oferta e a Consultora Imobiliária 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Desempenho Passado

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

Revisões e/ou Atualizações de Projeções

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

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-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). Adicionalmente, não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela Vendedora ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Nesse sentido, importante observar que somente após a conclusão da Oferta os Investidores serão informados quanto à eventual ocorrência da hipótese prevista na Lei 9.779/99.

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20%, sendo que de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

Riscos de Despesas Extraordinárias

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

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

Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

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

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

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

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

Risco relativo ao bloqueio à negociação das Cotas

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

Riscos relacionados ao estudo de viabilidade

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

Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes

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

- (a) quanto à Renda Mínima Garantida: o não cumprimento pela Vendedora, da obrigação de pagamento da Renda Mínima Garantida implicará em não recebimento de algumas 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;
- (b) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de algumas receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados para deliberar sobre medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo;

- (c) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei de Locação, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;
- (d) Quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e
- (e) 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

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

Risco de eventual conflito de interesses envolvendo a Vendedora

Não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela Vendedora ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Ademais, no caso de Distribuição Parcial a Vendedora poderá adquirir Cotas do Fundo por meio de conferência da integralidade da porção remanescente do Imóvel-Alvo não adquirida pelo Fundo. Nesse sentido, é possível que a Vendedora ou pessoas a ela ligadas venham a adquirir cotas do Fundo. Sendo assim, caso a Vendedora venha a adquirir cotas do Fundo, ela cumulará as posições de garantidora em relação à Renda Mínima Garantida e de Cotista, o que poderia ensejar situação de potencial conflito de interesses. Observe-se, nesse sentido, que o Fundo firmará o Contrato de Consultoria Imobiliária, por meio do qual a Consultora Imobiliária será contratada como consultora imobiliária do Fundo. Nesse caso, considerando ser a Consultora Imobiliária pessoa ligada à Vendedora nos termos da lei, também poderá ser configurada uma situação de potencial conflito de interesse.

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

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

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de Flutuações no Valor do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

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

Risco de Desvalorização do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

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

Risco de Alterações na Lei de Locação

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

Risco de Desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

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

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

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

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

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

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

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

RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO

Risco relativo aos projetos de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo

O Imóvel-Alvo está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espriada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, de modo que a aprovação da construção do empreendimento foi realizada junto à Prefeitura Municipal neste contexto. A Prefeitura de São Paulo sinalizou potencial interesse na realização de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo, através da sua instituição por meio de doação e/ou desapropriação seu favor da Prefeitura Municipal. A área a ser potencialmente transferida à Prefeitura Municipal seria a Área Destacada. Caso haja a desapropriação e/ou doação da Área Destacada à Prefeitura Municipal, esta será reduzida de 13.223,59m² para 10.370,83m². Não é possível garantir que a referida Área Destacada teria a sua exata configuração, conforme acima descrita. Dessa forma, caso a Prefeitura efetivamente exija a transferência de uma parte do terreno, além da Área Destacada, a fim de implementar tal melhoramento viário, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Nesta hipótese, o rendimento dos Cotistas seria negativamente afetado em função dos custos relacionados às obras necessárias ao atendimento das exigências da Prefeitura local e da eventual desvalorização do Imóvel-Alvo.

Risco relativo à readequação dos acessos ao Imóvel-Alvo

No contexto da Operação Urbana Consorciada Água Espriada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, a Prefeitura Municipal de São Paulo indica no Habite-se do Imóvel-Alvo que, por ocasião da efetivação de desapropriação referente ao melhoramento viário aprovado pela Lei 13.260/2001, o interessado deverá apresentar projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação, aprovados pelo órgão competente. Isso significa a possibilidade de que os atuais acessos ao empreendimento devam ser alterados, a depender de futuras exigências da Prefeitura. Caso eventualmente a Prefeitura Municipal de São Paulo venha a exigir a uma readequação significativa dos acessos (“**Obras de Readequação**”) e o montante da Reserva de Contingência do Fundo não for suficiente para fazer frente ao custo das Obras de Readequação, o rendimento dos Cotistas pode vir a ser negativamente afetado. Além disso, a depender das alterações exigidas pela Prefeitura, o Imóvel-Alvo poderá ter suas características alteradas, podendo vir a impactar negativamente o valor do Imóvel-Alvo e, conseqüentemente, o valor do patrimônio do Fundo e das suas Cotas.

Risco relativo às condições estabelecidas no CCV para a aquisição do Imóvel-Alvo

O CCV foi firmado com as seguintes condições suspensivas: **a)** a manifestação expressa dos locatários do Imóvel-Alvo declinando do exercício do direito de preferência para aquisição do Imóvel-Alvo ou o decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a notificação para exercício do direito de preferência for encaminhada pela Vendedora, sem que tenha havido manifestação inequívoca de qualquer locatário exercendo a preferência para aquisição do Imóvel-Alvo; **b)** o registro da escritura de compra e venda para a Vendedora, na matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; **c)** a obtenção do registro da Oferta junto à CVM; e **d)** a realização da Captação Mínima. Assim, caso as condições suspensivas não sejam cumpridas até o término do Prazo de Colocação, o CCV não será revestido de eficácia e se resolverá, sem qualquer ônus ou penalidade para as partes. Neste caso, a Emissão e a Oferta serão canceladas, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Cotas, 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, públicos ou privados, 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, o que pode frustrar a expectativa dos cotistas.

Adicionalmente, o CCV foi firmado com condições resolutivas, podendo o CCV ser rescindido de pleno direito, (a) por qualquer das partes, caso não seja obtido o registro da Oferta junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400, até 30/05/2013, mediante notificação por escrito de uma parte à outra; ou (b) a critério do Fundo, caso não seja lavrada a ECV do Imóvel-Alvo ou de fração ideal do Imóvel-Alvo no

prazo de 60 dias contados após a data prevista para sua lavratura (a saber, em prazo não superior a 20 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento ou em até cinco dias úteis da data em que o Fundo entrar em funcionamento, o que ocorrer por último). Caso implementada qualquer das condições resolutiveis aqui mencionadas, o Fundo será liquidado na forma do art. 50 da Instrução CVM 472, devendo a Administradora praticar todos os atos necessários para liquidação e cancelamento do Fundo.

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

O CCV está sujeito às condições suspensivas e resolutiveis previstas no fator de risco acima descrito. 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.

O Imóvel-Alvo, no que diz respeito a um dos seus dois antigos cadastros (contribuintes), pode estar irregular com relação aos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012

Até meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo era cadastrado sob os contribuintes n.ºs 085.641.0114-9 e 085.505.0013-5, sendo que em meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo teve seu cadastro unificado, e passou a ser cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte n.º 085.641.2198-0 (atual cadastro). A Prefeitura Municipal emitiu certidões negativas de débitos de tributos imobiliários atestando a inexistência de débitos para referidos contribuintes até o exercício de 2011. Contudo, não é possível comprovar o mês exato em que tais cadastros foram cancelados e, portanto, confirmar se houve a quitação total dos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012 para ambos os contribuintes.

Diante deste cenário, não foi possível concluir se o IPTU incidente sobre o Imóvel-Alvo para o exercício de 2012 foi devidamente recolhido. Caso seja confirmada a existência de débitos desta natureza sobre o Imóvel-Alvo, por tratar-se de obrigação de natureza *propter rem* (ou seja, obrigação que persegue o imóvel qualquer que seja o seu proprietário), eventual execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal poderá acarretar na obrigação de pagamento da dívida de IPTU, o que afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

O Fundo pode ser responsabilizado por eventuais danos ambientais previamente existentes no terreno onde o Imóvel-Alvo ou os Imóveis-Alvo estiverem localizados, o que pode envolver dispêndios significativos para remediação da área e/ou atrasos e/ou limitações ao seu uso.

Ao adquirir um imóvel, o Fundo passará a ser responsável pela remediação de eventual dano ambiental existente, como supressão irregular de vegetação ou contaminação ambiental. Isso porque, conforme entendimento majoritário da jurisprudência, a responsabilidade civil por danos causados ao meio ambiente é *propter rem*, ou seja, aquele que adquire uma propriedade que apresenta um passivo ambiental pode ser responsabilizado, independente de dolo ou culpa, pela reparação do dano existente na propriedade.

Destaca-se que a remediação de contaminação de solo e água subterrânea, além de demandar tempo, geralmente envolve despesas de valor significativo. Adicionalmente, o uso da área poderá ser restrito pela autoridade ambiental com base na natureza do empreendimento a ser aprovado e dos índices de contaminação encontrados na área. Caso isto ocorra, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

No tocante ao Imóvel-Alvo, em 2006, foi realizada uma investigação ambiental para averiguar a existência de contaminação por meio da coleta de amostras de solo e água subterrânea. Foram encontradas alterações da qualidade do solo e da água, motivo pelo qual foi recomendada a realização de investigação mais detalhada na área, conclusão ratificada em 2010 por uma segunda análise. Em 2012, foi conduzida uma avaliação ambiental no Imóvel-Alvo, levando em conta os resultados obtidos anteriormente. Nesse laudo, foi consignado que o Imóvel-Alvo apresenta indícios de que o solo e a água do aquífero raso foram submetidos a exposição a compostos orgânicos do tipo hidrocarbonetos de petróleo, em concentração não expressiva. Concluiu-se que a água subterrânea é imprópria para consumo humano, mas que não há restrição para o uso a que se destina o empreendimento.

Risco relacionado a eventuais ações judiciais que possam envolver o Imóvel-Alvo

Foi constatada a existência de ações judiciais, procedimentos administrativos e protestos em face das empresas antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo cujo objeto pode em tese ser a reivindicação da propriedade ou da posse do Imóvel-Alvo ou de sua construção, alegando, por exemplo, eventual ocupação irregular por terceiros do Imóvel-Alvo; a ocorrência de usucapião por terceiros; a ausência de autorização prévia dos órgãos competentes para a alienação do Imóvel-Alvo; ou ainda, a origem da aquisição do Imóvel-Alvo. Em tal hipótese, havendo decisão judicial ou administrativa emanada de autoridade competente, a propriedade ou a posse do Imóvel-Alvo pode ter sua validade questionada e até mesmo perdida, o que afetará negativamente o patrimônio e a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros passivos, embora estes não constem da documentação que foi analisada.

Risco em relação à prestação das declarações e garantias constantes do CCV

Nos termos do CCV, a Vendedora se comprometeu a indenizar e manter o Fundo indene, bem como antecipará, preferencialmente, ou o reembolsará 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 Fundo, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela Vendedora no CCV; (ii) o desenvolvimento e a administração das atividades exercidas no Imóvel-Alvo anteriormente à celebração do CCV, que impactem o Imóvel-Alvo 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 ECV. Não há garantias de que a Vendedora continuará a existir, possuirá recursos ou será capaz de indenizar o Fundo, na hipótese de materialização de contingências, que podem afetar adversamente o rendimento dos cotistas ou impactar negativamente os ativos do 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.

Riscos do licenciamento incompleto

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

IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

ADMINISTRADORA DO FUNDO

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

BREVE HISTÓRICO

O grupo econômico do BTG Pactual se destaca como líder no setor de estruturação de FIIs. No quadro abaixo, estão alguns exemplos de FIIs estruturados:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
|  <p>2012 R\$ 2.3 bilhões Oferta Primária/Secundária (BC Fund)</p> |  <p>2012 R\$ 159 milhões Oferta Primária Edifício CEO</p> |  <p>2012 R\$ 381 milhões Oferta Primária Edifício Galeria</p> |  <p>2012 R\$ 215 milhões Oferta Secundária VBI FL 4.440</p> |  <p>2012 R\$ 222 milhões Oferta Primária Shopping Jardim Sul</p> |
|  <p>2011 R\$ 125 milhões Follow-on Excellence (Fundo de Recebíveis)</p> |  <p>2011 R\$ 115 milhões Follow-on BTG Pactual Fundo de Fundos</p> |  <p>2010 R\$ 367 milhões Oferta Primária (BC Fund)</p> |  <p>2010 R\$ 167 milhões Oferta Primária Edifício Campus Faria Lima</p> |  <p>2009 R\$ 100 milhões Oferta Primária Shopping Parque Dom Pedro</p> |
|  <p>2006 R\$ 65 milhões Oferta Primária Hospital Nossa Senhora de Lurdes</p> |  <p>2004 R\$ 105 milhões Oferta Primária Edifício Torre Almirante</p> |  <p>2003 R\$ 105 milhões Oferta Primária Edifício Almirante Barroso</p> |  <p>2001 R\$ 380 milhões Oferta Primária Edifício Torre Norte</p> |  <p>1999 R\$ 40 milhões Oferta Primária Shopping Pátio Higienópolis</p> |
|  <p>2011 R\$ 100 milhões Oferta Primária Brascan Century Plaza e Torre Rio Sul</p> |  <p>2008 R\$ 95 milhões Oferta Primária Shopping West Plaza</p> | | | |

A Administradora é subsidiária integral do Coordenador Líder, sendo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

Na data deste Prospecto, a Administradora tem aproximadamente R\$96,0 bilhões em recursos de terceiros sob administração e ocupa a 8ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2012.

Dos fundos que administra atualmente, mais de R\$11,5 bilhões são relacionados a Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme tabela abaixo:

| # | Fundo | Objetivo | Patrimônio Líquido |
|----|---|----------------------------|--------------------|
| 1 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund | Empreendimentos Comerciais | 1.934.826.319,31 |
| 2 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D Pedro | Lojas/Shoppings | 1.106.821.092,38 |
| 3 | Ventura II Fundo De Investimento Imobiliário – FII | Empreendimentos Comerciais | 1.147.861.388,85 |
| 4 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Torre Norte | Empreendimentos Comerciais | 748.407.278,15 |
| 5 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Prime Portfolio | Empreendimentos Comerciais | 699.938.865,02 |
| 6 | Fundo De Investimento Imobiliário Eldorado – FII | Lojas/Shoppings | 780.717.470,19 |
| 7 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Ancar IC | Lojas/Shopping | 610.816.900,33 |
| 8 | BRPR 68 Fundo De Investimento Imobiliário – FII Desenvolvimento II | Empreendimentos Comerciais | 517.244.853,61 |
| 9 | Exitus Fundo De Investimento Imobiliário – FII | Fazendas | 457.334.126,07 |
| 10 | Fundo De Investimento Imobiliário Edifício Galeria – FII | Empreendimentos Comerciais | 371.973.127,55 |
| 11 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II | Empreendimentos Comerciais | 426.317.563,06 |
| 12 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante | Empreendimentos Comerciais | 336.722.013,33 |
| 13 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Ed Almirante Barroso | Empreendimentos Comerciais | 284.366.500,18 |
| 14 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes | Hospital | 196.534.098,35 |
| 15 | Fundo De Investimento Imobiliário Cenesp – FII | Empreendimentos Comerciais | 237.012.381,64 |
| 16 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Campus Faria Lima | Universidades | 237.813.640,90 |
| 17 | Fundo De Investimento Imobiliário Shopping Jardim Sul – FII | Lojas/Shoppings | 219.589.544,40 |
| 18 | Fundo De Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII | Empreendimentos Comerciais | 228.865.655,60 |
| 19 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center | Lojas/Shoppings | 391.740.672,73 |
| 20 | BTG Pactual Fundo De Investimento Imobiliário – FII Renda III | Empreendimentos Comerciais | 219.802.490,67 |
| 21 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Hotel Maxinvest | Hotel/Flats | 188.326.160,01 |
| 22 | Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos | Cotas de outros fundos | 222.665.091,99 |
| 23 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Edifício Castelo | Empreendimentos Comerciais | 202.523.376,34 |
| 24 | Fundo de Investimento Imobiliários – FII CEO Cyrela Commercial Properties | Empreendimentos Comerciais | 154.427.316,34 |
| 25 | BTG Pactual Fundo De Fundos – FII | Fundos | 152.494.597,12 |
| 26 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Excellence | CRIs | 150.646.885,07 |
| 27 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Property Invest | Empreendimentos Comerciais | 124.157.576,99 |
| 28 | Fundo De Investimento Imobiliário Cyrela Thera Corporate – FII | Empreendimentos Comerciais | 142.293.410,00 |
| 29 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza | Lojas/Shoppings | 99.579.878,64 |
| 30 | Fundo De Investimento Imobiliário BM Brascan Lajes Corporativas – FII | Empreendimentos Comerciais | 140.642.177,73 |
| 31 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Max Retail | Lojas/Shoppings | 102.807.970,33 |
| 32 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII GWI Condomínios Logísticos | Industrial/Logística | 100.835.243,05 |
| 33 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Anhanguera Educacional | Faculdade | 71.745.293,17 |
| 34 | Floripa Shopping – Fundo De Investimento Imobiliário – FII | Lojas/Shoppings | 55.833.112,26 |
| 35 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Hospital Da Criança | Hospital | 59.900.120,00 |

| # | Fundo | Objetivo | Patrimônio Líquido |
|----|--|----------------------------|--------------------|
| 36 | Fundo De Investimento Imobiliário Brasília Parking – FII | Empreendimentos Comerciais | 29.776.350,77 |
| 37 | Fundo De Investimento Imobiliário – FII Rodobens | Lojas/Shoppings | 21.879.776,97 |
| 38 | Fundo De Investimento Imobiliário Rubi | Empreendimentos Comerciais | 12.441.046,00 |
| 39 | Fundo De Investimento Imobiliário Premier Realty | Universidades | 93.446,91 |
| 40 | Fundo De Investimento Imobiliário Ametista – FII | Empreendimentos Comerciais | 40.016.799,80 |
| 41 | Sabiá Fundo De Investimento Imobiliário – FII | Universidades | 1.455.728,00 |
| 42 | Fundo De Investimento Imobiliário Onix | Empreendimentos Comerciais | 89.706,89 |
| 43 | BTG Pactual Fundo de Desenvolvimento Imobiliario - FII Warehouse | Lojas/Shoppings | 32.883.863,93 |
| 44 | Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Empreendimentos Comerciais | 97.032.393,96 |
| 45 | FI Premier Realty | Empreendimentos Comerciais | 93.446,91 |
| 46 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII Onix | Empreendimentos Comerciais | 89.706,89 |
| 47 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cristal | Empreendimentos Comerciais | 500.600,00 |
| 48 | Fundo de Investimento Imobiliário Esmeralda - FII | Empreendimentos Comerciais | 500.600,00 |
| 49 | BTG Pactual Fundo De Investimento Imobiliário – FII Renda II | Empreendimentos Comerciais | |
| 50 | BTG Pactual Fundo De Investimento Imobiliário – FII Recebíveis | CRIs | |

Para maiores detalhes acerca do perfil e sobre as atribuições e responsabilidades da Administradora, veja a seção “Administração do Fundo” na página 20 deste Prospecto.

Dados de Contato:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Endereço: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (55 – 21) 3262-9600

Fac-símile: (55 – 21) 3262-8600

At: Mariana Botelho Ramalho Cardoso

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

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 (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

COORDENADOR LÍDER E ESTRUTURADOR

O Coordenador Líder e Estruturador da Oferta é o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

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 Aliansce, 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. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial da Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial.

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.

O Coordenador Líder também está autorizado a atuar como distribuidor de cotas de novas emissões do Fundo, conforme o Regulamento.

Dados de Contato:

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, São Paulo, SP

At.: Sr. Daniel Vaz e Sr. Rodrigo Mennocchi

Tel.: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2268

E-mail: rodrigo.mennocchi@btgpactual.com / ol-jurídico-ofertas-imobiliárias@btgpactual.com

Website:

<https://ww.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais>

COORDENADORES

O BB Investimentos, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.

BREVE HISTÓRICO

O BB Investimentos, criado em outubro de 1988, como subsidiária integral do Banco do Brasil, atua na prestação de consultoria financeira, estruturação e distribuição de operações de *underwriting* e operações de participação societária de caráter temporário. Sua atuação mais recente está descrita nos parágrafos abaixo.

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

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

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

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

Além disso, o BB Investimentos liderou três emissões de Fundo de Investimento Imobiliário, o BB Renda de Papéis Fundo de Investimento Imobiliário no valor de R\$ 102,4 milhões, o Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R\$ 74,2 milhões e o BB Progressivo II, no valor de R\$1,591 bilhão de reais. Liderou, também, duas operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo uma no valor total de R\$ 300 milhões e outra no valor de R\$ 45 milhões e atuou em uma emissão de FIDC, no valor total de R\$ 500 milhões.

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

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

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

Dados de Contato:

BB – Banco de Investimento S.A.

Rua Senador Dantas, 105 – 36º andar

At.: Sra. Paula Fajardo Archanjo e Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araújo

Tel.: (11) 3149-8400

Fac-símile:(11) 3149-8529

E-mail: securitização@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica

COORDENADORES

A Citi Corretora, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64.

BREVE HISTÓRICO

O Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. participa da Oferta na qualidade de Coordenador.

O Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma empresa pertencente ao grupo Citigroup. O grupo Citigroup possui 200 anos de história e está presente em mais de 1640 países. No Brasil, o grupo Citigroup está presente desde 1915, atende diretamente a mais de 4400 mil contas de clientes e possui mais de 67 milhões de cartões de crédito emitidos. No Brasil, conta com cerca de 87 mil funcionários e possui R\$6254,8 bilhões de ativos totais, distribuídos entre pessoas físicas e jurídicas, entidades governamentais e outras instituições.

Desde o início das operações na América Latina, o grupo Citigroup oferece aos clientes globais e locais, acesso, conhecimento e suporte através da equipe diferenciada de atendimento em todas as regiões. O grupo Citigroup destaca sua forte atuação também nas operações locais, reforçada pela consistência de suas ações ao longo da história.

O grupo Citigroup possui estrutura internacional de atendimento, oferecendo produtos e serviços personalizados, soluções para preservação, gestão e expansão de grandes patrimônios individuais e familiares. Atua 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. Com know-how internacional em produtos de banco de investimento e experiência em operações estruturadas, atende empresas de pequeno, médio e grande porte, além de instituições financeiras. Com 200 anos de história no mundo, destes mais de 95 anos no Brasil, o grupo Citigroup atua como uma empresa parceira nas conquistas de nossos clientes.

O Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi reativado em 2006, tendo como principais atividades operar em sistema mantido pela BM&FBOVESPA, comprar e vender títulos e valores mobiliários, por conta de terceiros ou por conta própria, encarregar-se da distribuição de valores mobiliários no mercado, administrar recursos de terceiros destinados a operações com valores mobiliários, exercer as funções de agente emissor de certificados, manter serviços de ações escriturais, emitir certificados de depósito de ações e cédulas pignoratórias de debêntures e prestar valores mobiliários para venda (conta margem).

Em fevereiro de 2009, o Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. adquiriu a Intra S.A. Corretora de Câmbio e Valores, com mais de 15.000 contas ativas de clientes. Com essa aquisição, o Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ampliou o mercado de atuação e passou a se dedicar também ao segmento de varejo.

O Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. tem atuado no segmento de mercado de capitais de forma ativa desde então, tendo participado da maior oferta já realizada na história do mercado de capitais brasileiro, de ações da Petróleo Brasileiro S.A. – PETROBRAS, no montante de R\$120,2 bilhões (setembro de 2010), a qual ganhou o prêmio de Best Deal of the Year of 2011. Além disso, participou, recentemente, como coordenador nas ofertas públicas de ações de emissão da Gafisa S.A., no montante de R\$1.171 milhões (março de 2007); Redecard S.A., no montante de R\$4,6 bilhões (agosto de 2007); BR Malls Participações S.A., no montante de R\$664 milhões (novembro de 2007); Redecard S.A., no montante de R\$1,2 bilhões (março de 2008); Hypermarcas S.A., no montante de R\$612 milhões (maio de 2008); Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA, no montante de R\$460 milhões (maio de 2008); Vale S.A., no montante de R\$19,4 bilhões (agosto de 2008); Redecard S.A., no montante de R\$2.213 milhões (março de 2009); BR Malls Participações S.A., no montante de R\$836 milhões (julho de 2009); EDP Energias do Brasil S.A., no montante de R\$442 milhões (novembro de 2009); Hypermarcas S.A., no montante de R\$1,2 bilhão (abril de 2010); Banco do Brasil S.A., no montante de R\$9,8 bilhões (agosto de 2010); HRT Participações em Petróleo S.A., no montante de R\$2,4 bilhões (outubro de 2010); BTG Pactual S.A., no montante de R\$3,2 bilhões (abril de 2012); Brazil Pharma S.A., no montante de R\$481 milhões (junho de 2012) e SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no montante de R\$143,8 milhões.

Dados de Contato:

Citigroup Global Markets Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, nº 1.111, 14º andar
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Avenida Paulista, nº 1.111, 14º andar – parte
São Paulo, SP

At.: Sr. Persio Dangot
Telefone: (11) 4009-3000
Fac-símile: (11) 2845-3080

Website: <https://www.brasil.citibank.com>

COORDENADORES

O Santander, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42.

BREVE HISTÓRICO

O Santander é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,3 trilhão em ativos, administra quase €1,4 trilhão em fundos, possui mais de 102 milhões de clientes e 15 mil agências. O Santander acredita ser o principal grupo financeiro da Espanha e da América Latina e desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, acredita ser um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 12 países do continente e nos Estados Unidos.

A estratégia de internacionalização do Santander é baseada em um modelo com afiliadas autônomas em capital e liquidez, utilizando-se uma única marca Global. O modelo de presença global com independência local foi desenvolvido de modo a neutralizar possíveis contágios nas diferentes entidades do Grupo. O Santander incentiva a gestão local de risco aplicando a disciplina de cada mercado para emissões locais.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro

trimestre de 2008, o Fortis e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander Brasil e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

Presença no Brasil e no Exterior

Em junho de 2012, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 26,3 milhões de clientes, 3.784 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 18.126 caixas eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R\$ 435 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$ 51 bilhões. O Santander, no Brasil, possui uma participação de aproximadamente 27% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 53% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

O Santander é o banco mais capitalizado do Brasil e um dos mais capitalizados do mundo, cujo índice de Basiléia fechou em 21,9% em junho de 2012. A média do sistema financeiro brasileiro é de 16,3% (BC-dez/11).

O Santander Brasil foi considerado pela Bloomberg, pelo segundo ano consecutivo, como o 11º banco mais sólido do mundo com a avaliação de dados de liquidez, capitalização, risco de crédito e eficiência.

O Santander no Brasil foi eleito a empresa mais verde na categoria “Instituição Financeira” nos prêmios Época Empresa Verde 2012, e ficou entre as 20 empresas com as melhores práticas ambientais do País.

O Santander oferece aos seus clientes um amplo portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (global transaction banking), mercados de crédito (credit markets), finanças corporativas (corporate finance), ações (equities), taxas (rates), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Grupo Santander.

Na área de equities, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de equity research, sales e equity capital markets.

A área de research do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latinoamericanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores target em operações brasileiras.

Em sales & trading, o Grupo Santander possui uma das maiores equipes dedicadas a ativos latinoamericanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora.

A área de Equity Capital Markets do Santander participou como bookrunner de ofertas destacadas no Brasil nos últimos anos.

Em 2012, o Santander atuou como bookrunner nas ofertas de IPO de Unicasa S.A. e TAESA (Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A.), e no follow-on da Fibria Celulose S.A e Marfrig Alimentos S/A.

Em 2011, o Santander atuou como coordenador líder da oferta pública inicial de Autometal S.A e EDP – Energias do Brasil S.A., como bookrunner nas ofertas de follow-on de BR Properties S.A., Kroton Educacional S.A., Tecnisa S.A. e Direcional S.A., na oferta pública inicial de ações de IMC – Internacional Meal Company Holdings S.A., e como assessor financeiro contratado pela TIM Participações S.A. em sua migração do segmento de listagem denominado “Nível 2” para o segmento de listagem denominado “Novo Mercado” da BM&FBovespa.

Em 2010, o Santander alcançou pelo segundo ano consecutivo a liderança no ranking de emissões de ações na América Latina de acordo com a Bloomberg, tendo atuado como coordenador líder da oferta pública inicial de ações de Renova Energia S.A. e como bookrunner da oferta pública inicial de BR Properties S.A. e das ofertas de follow-on de Anhanguera Educacional Participações S.A., Estácio Participações S.A., Petróleo Brasileiro S.A. – PETROBRAS, PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Inpar S.A. e JBS S.A.

Em 2009, o Santander alcançou a liderança no ranking de emissões de ações na América Latina de acordo com Thomson Reuters e Bloomberg tanto em número de transações como em volume ofertado. Neste ano, o Santander atuou como coordenador líder das ofertas públicas iniciais de ações do Banco Santander (Brasil) S.A. e da Direcional Engenharia S.A. e como bookrunner nas ofertas públicas iniciais de ações de Cetip S.A. e da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet e nas ofertas de follow-on da Rossi Residencial S.A., Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., Cyrela Brazil Realty S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., BRMalls Participações S.A., Anhanguera Educacional Participações S.A., Marfrig Alimentos S.A., e BRF – Brasil Foods S.A.

Em 2009, as ofertas de Visanet e Brasil Foods foram premiadas pela Latin Finance como “Best Primary Equity Issue” e “Best Follow-On Issue”, respectivamente. Ainda em 2009, a Oferta de Banco Santander foi premiada como “Latin America Equity Issue of the Year” pela International Financing Review (IFR).

Em 2008, atuou em operações com valor total superior a US\$12 bilhões. Conforme dados da Bloomberg, em particular, atuou como bookrunner na oferta primária da Companhia Vale do Rio Doce em 2008, uma das maiores ofertas de ações da história do Brasil

Dados de Contato:

Banco Santander (Brasil) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 24º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Cleomar Parisi Junior

Tel.: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

Website: www.santander.com.br

COORDENADORES CONTRATADOS

O Citi, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80.

BREVE HISTÓRICO

O grupo Citigroup, do qual o Citi 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 Citi, 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 Citi participou de diversas emissões de debêntures, totalizando R\$11,4 bilhões distribuídos a investidores. O Citi 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 Citi participou de diversas emissões de debêntures, totalizando R\$4,0 bilhões distribuídos a investidores. O Citi participou como coordenador da única transação AAA realizada em 2007.

Em 2008, o Citi 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 Citi 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.
- Fundo de Investimento Imobiliário RB CAPITAL General Shopping SULACAP R\$ 107.800.000,00
- Fundo de Investimento Imobiliário BM Cyrela Thera Corporate R\$ 136.824.700,00.
- Fundo de Investimento Imobiliário BM BRASCAN Lajes Corporativas R\$ 99.840.500,00.
- Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística Rio R\$ 143.885.300,00.
- Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate R\$ 178.482.800,00.
- Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro R\$ 265.100.000,00.

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

COORDENADORES CONTRATADOS

A XP Investimentos, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.

BREVE HISTÓRICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dados de Contato:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600 – 10º andar, São Paulo, SP

At.: Sr. Rodrigo Machado

Tel.: (11) 3526-1316

Fac-símile: (11) 3526-1350

E-mail: rodrigo.machado@xpi.com.br

Website: <http://www.xpi.com.br>

COORDENADORES CONTRATADOS

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

BREVE HISTÓRICO

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

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

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

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

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

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

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

Atua também na distribuição de produtos financeiros, tais como: Letras de Crédito Imobiliários - LCIs, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, Cotas de Fundos Imobiliários - FIIs, Certificados de Depósitos Bancários – CDBs, Cotas de Fundos de Recebíveis – FIDCs, Letras de Crédito do Agronegócio – LCAs e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs.

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

Hoje o Banco Ourinvest S.A. tem seu foco em operações de tesouraria, câmbio 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.

Dados de Contato:

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728 – sobreloja, 2º e 11º andares, São Paulo, SP

At.: Sr. José Carlos Leme da Silva

Tel.: (11) 4081-4444

Fac-símile: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br>

COORDENADORES CONTRATADOS

A Caixa Econômica, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

BREVE HISTÓRICO

Fundada em 12 de janeiro de 1861, na cidade do Rio de Janeiro, pelo Imperador D. Pedro II, com o objetivo de conceder empréstimos e incentivar a poupança popular, a Caixa Econômica Federal é, atualmente, uma instituição financeira de capital fechado, sob controle nacional público com sede em Brasília, Distrito Federal.

A Caixa Econômica é o maior banco público da América Latina e marca presença em todas as regiões brasileiras com uma ampla rede de atendimento. São mais de 36,2 mil unidades, que chegam a cerca de 6 mil municípios e mais de 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de auto-atendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUI.

A atuação da Caixa Econômica vai desde a atuação como banco comercial, até a execução de políticas governamentais, passando por setores como habitação, saneamento, infraestrutura e prestação de serviços.

Cabe destacar a relevante participação da Caixa Econômica na indústria de fundos de investimento e operações no mercado de capitais.

Histórico da VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

A Caixa Econômica atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R\$ 320,8 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

Conforme o ranking de administrador divulgado pela ANBIMA, datado de dezembro de 2012, a Caixa Econômica Federal ocupa a quarta posição em montante total administrado, com ativos de terceiros que somam aproximadamente R\$ 177,4 bilhões.

A VITER encerrou dezembro de 2012 com 37 produtos ativos no segmento chamado de Fundos Estruturados, sendo 16 fundos de investimentos em direitos creditórios, 14 fundos de investimentos em participações e 7 fundos de investimentos imobiliários, que representavam um patrimônio líquido total de R\$ 42,5 bilhões, incluindo o FI-FGTS.

Fundos de Investimento Imobiliário

Atualmente, a Caixa Econômica, por meio da VITER, é a instituição administradora e/ou foi responsável pela colocação dos seguintes fundos imobiliários por meio de ofertas públicas reguladas pela Instrução CVM nº 400/03:

- BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2004 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 535,6 milhões, onde a CAIXA é a instituição administradora;
- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae, que teve suas atividades iniciadas em março de 2010 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 153,5 milhões, em que a CAIXA é a instituição administradora e foi o coordenador líder da oferta;
- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2011 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 62 milhões, em que a CAIXA é a instituição administradora e foi o coordenador líder da oferta; e
- Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA, em que a CAIXA atuou como coordenadora líder da oferta, que totalizou R\$ 405 milhões em outubro de 2012.

Dados de Contato:

Caixa Econômica Federal

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, São Paulo, SP

At.: Sr. Luis Fernando Melo (Superintendência Nacional de Fundos de Investimentos Especiais)

Tel.: (11) 3555-9591 / 9612 ou 2159- 7295

Fac-símile: (11) 3555-6378

E-mail: sufes02@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br

CONSULTORA IMOBILIÁRIA

A TS Consultoria Imobiliária Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar, sala 27, Torre Norte, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF nº 10.262.910/0001-04, prestará os serviços de consultoria de investimentos imobiliários ao Fundo.

BREVE HISTÓRICO

A Consultora Imobiliária é uma empresa coligada da Tishman Speyer. 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 está 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:

TS Consultoria Imobiliária Ltda.

At.: Fernando Okada

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

CEP 04018-010

São Paulo - SP

Fax: (11) 3028-7569

AUDITOR INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

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

Dados de Contato:

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400

CEP: 05001-903 – São Paulo – SP

At.: João Santos

Telefone/Fax: (55-11) 3674.2000

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

Website: www.pwc.com.br

INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

O Fundo contratou a Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.

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

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

Dados de Contato:

Banco do Brasil S.A.,

Rua Senador Dantas, 105 – 38º andar

CEP 20.031-923, Rio de Janeiro, RJ

Website: www.bb.com.br

ASSESSORES LEGAIS

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

Dados de Contato:

Lefosse Advogados

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar
04533-014, São Paulo – SP, Brasil
At.: Sr. Rodrigo Azevedo Junqueira
Tel.: (11) 3024-6100
Fax: (11) 3024-6200
E-mail: rodrigo.junqueira@lefosse.com

O escritório Koury Lopes Advogados atuou como assessor legal da Vendedora na operação com o Fundo envolvendo o Imóvel-Alvo. Pelos serviços prestados, o assessor legal faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual será paga pela Vendedora.

Dados de Contato:

Koury Lopes Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 18º andar
01452-919, São Paulo – SP, Brasil
At.: Sr. José Paulo Marzagão
Tel.: (11) 3799-8100
Fax: (11) 3799-0808
E-mail: jpmarzagao@klalaw.com.br

AVALIADORA

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

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

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

Colliers International

Rua Olimpíadas, 205, 1º andar
CEP: 04551-000- São Paulo – SP
At.: Paula Casarini / Edoardo Dalla Fina
Tel.: (11) 3323 - 0000
Fax: (11) 3323 - 0001
Website: www.colliers.com.br/Brazil

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os Investidores no endereço dos Coordenadores, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites **(i) Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais> (neste *website* clicar em “2013” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office”); **(ii) Administradora:** www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario (neste *website* clicar em “FII TB Office”, depois clicar em “Documentos” e depois em “Prospecto Preliminar – 28/03/2013”); **(iii) BB Investimentos:** www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website* clicar em “FII TB Office” e, posteriormente, em “Prospecto Preliminar”); **(iv) Citi Corretora:** www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (neste *website* acessar “Fundos de Investimentos” e, em seguida, clicar em “FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office – Prospecto Preliminar”); **(v) Santander:** www.santandercorretora.com.br (nesse *website* clique em “ofertas publicas” na parte superior da tela, em seguida em “ofertas em andamento” e então em “Oferta do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE e em seguida Prospecto Preliminar”); **(vi) Citi:** https://www.citibank.com.br/investimentos/outros_investimentos.html (neste *website*, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office - Prospecto Preliminar”); **(vii) XP Investimentos:** <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (nesta página, clicar no link “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE”); **(viii) Ourinvest:** http://www.ourinvest.com.br/images/arquivos/fundos/documentos/FII-TB_Office-Prospecto_Preliminar.pdf; **(ix) Caixa Econômica:** www.caixa.gov.br (neste *website*, no topo da página, clicar em “Downloads”, na sequência em “Mercado de Capitais – Ofertas em Andamento” e acessar “FII TB Office”); **(x) CVM:** www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Ofertas em Análise”, e, em seguida, “quotas de fundo imobiliário – primárias (Volume em R\$)” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office – Prospecto Preliminar”); e **(xi) BM&FBOVESPA:** www.bmfbovespa.com.br (neste *website* clicar em “Mercados”, “Fundos/ETFs”, “Fundos Imobiliários” “Outros Fundos” – “Fundos em Processos de Oferta” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office”).

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

ANEXOS

- Anexo A - Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas
- Anexo B - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas de 26/02
- Anexo C - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas de 25/03
- Anexo D - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office, alterado pelos Instrumentos de Rerratificação
- Anexo E - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização
- Anexo F - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo G - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo H - Modelo do Pedido de Reserva da Oferta e Boletim de Subscrição
- Anexo I - Relação das Instituições Participantes da Oferta
- Anexo J - Laudo de Avaliação dos Imóveis e Estudo de Viabilidade, Elaborado pela Colliers International
- Anexo K - Cópia do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis com Condição Suspensiva e Resolutiva

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento
Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (“**Administradora**”), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**” (“**Fundo**”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente de até 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“**Imóvel-Alvo**”), a ser regido pelo Regulamento (conforme definido adiante) anexo ao presente na forma do “Anexo I” e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
2. aceitar desempenhar as funções de **Administradora** do **Fundo**, na forma do Regulamento.
3. designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM 472, a Sra. **Mariana Botelho Ramalho Cardoso**, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, economista, portadora da cédula de identidade nº 09.283.415-9 IFP/RJ, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“**CPF/MF**”) sob o nº 028.107.287-63, com endereço comercial na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP – 22250-040, para o cargo de Diretora Estatutária da **Administradora** do **Fundo**, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do **Fundo**, bem como pela prestação de informações relativas ao **Fundo**.
4. aprovar o **Regulamento**, substancialmente no teor e na forma do documento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado “**Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB OFFICE**”, doravante referido como “**Regulamento**”;
5. aprovar a primeira emissão de cotas do **Fundo** para subscrição mediante oferta pública de 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais), perfazendo um montante total de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais) (“**Oferta**”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”) e da Instrução CVM nº 472/08. Na primeira emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **Fundo**, sendo que a Oferta em nada será afetada



caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta. As cotas do Fundo que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação das cotas deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser a qualquer momento encerrada e o Fundo entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso não sejam subscritas as cotas correspondentes à Captação Mínima, a Emissão e a Oferta serão canceladas;

6. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo art. 4º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição do **Fundo** e do registro de oferta pública das cotas do **Fundo**, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03; e

7. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **Fundo**:

- | | |
|-----------------------------|--|
| (a) empresa de auditoria: | Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. |
| (b) escriturador: | Banco do Brasil S.A. |
| (c) distribuidor: | Banco BTG Pactual S.A. |
| (d) consultora imobiliária: | TSP Participações Ltda. |
| (e) avaliadora | Colliers International do Brasil. |

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

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

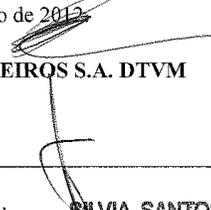
Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2012

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Por:
Cargo:


Reinaldo Garcia Adão
CPF 092.052.267-00
RG. 11.713.959-2

Por:
Cargo:


SILVIA SANTOS VAZ
RG: 12057412-4
CPF: 095.781.697-95



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
TB OFFICE**



**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
TB OFFICE**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**, 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.

Parágrafo Primeiro - O **FUNDO** é administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

Parágrafo Segundo - 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 seu endereço eletrônico (www.btgpactual.com).

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio da aquisição de até 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“**Imóvel-Alvo**”).

Parágrafo único - 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 ou 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 conforme definidos e listados no artigo 4º, inciso II, abaixo.



DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, pela **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 Outros-Ativos que constam no artigo 4º, inciso II, abaixo.

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

- I. Por ocasião da Primeira Emissão (conforme definida no artigo 23 abaixo), 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. Os recursos captados por meio das futuras emissões de cotas, conforme permitido nos termos do presente Regulamento, poderão ser destinados à aquisição de outros ativos conforme indicados a seguir (“**Outros-Ativos**”):
 - a) os Imóveis-Alvo;
 - b) ativos tais como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
 - c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos ativos descritos nos itens (b) acima ou (d) abaixo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
 - d) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.



§1º - Caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Instrução CVM 409**”), e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

§2º - As aquisições da totalidade ou de participação dos empreendimentos imobiliários pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

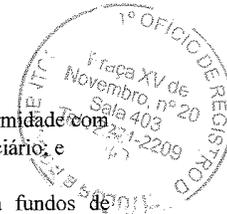
- I. os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- II. os imóveis deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- III. os imóveis deverão ser, preferencialmente, imóveis corporativos localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições 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 da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”); e
- V. os imóveis ou a participação nestes poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§3º - 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, observado o disposto no artigo 26 abaixo.

§4º - As aquisições dos Outros-Ativos que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios, conforme aplicável:

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

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



§5º - Nos termos do §3º, do artigo 23 deste Regulamento, na Primeira Emissão, referida no inciso I deste artigo 4º, será admitida a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que sejam subscritas, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

§6º - Se, por ocasião da aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo ou da aquisição de Outros-Ativos, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas e de autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para fazer frente ao investimento pretendido. O **FUNDO** poderá adquirir os Outros-Ativos por meio de indicação da Consultora Imobiliária do **FUNDO**.

§7º - Os riscos envolvidos na aquisição do Imóvel-Alvo e dos Outros-Ativos são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas.

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 alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, em eventuais contratos e acordos firmados pelo **FUNDO** para aquisição e/ou participação em tais ativos, bem como nas convenções de condomínio em vigor relativas a cada um de tais ativos, conforme aplicável.

Art. 7º - 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. 8º - Todo e qualquer investimento a ser realizado pelo **FUNDO** será feito em conformidade com as políticas estabelecidas neste Regulamento, tais como a observância de que os investimentos imobiliários sejam de longo prazo e obedecerá às diretrizes estabelecidas pelos cotistas do fundo em Assembleia Geral de Cotistas, previamente a sua realização. Ademais, a aquisição dos Imóveis-Alvo também será realizada de acordo com tais políticas.

Art. 9º - Por ocasião da Primeira Emissão, a totalidade dos recursos captados que, temporariamente, não for destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, nos termos deste Regulamento, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 10º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamento de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- c) investimentos no Imóvel-Alvo ou em Outros-Ativos; e
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

Art. 11 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 12 - 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 ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 13 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;



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

§1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

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

§3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) 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 deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 14 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII. contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.



Art. 15 - 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 do **FUNDO**;
- II. consultoria ou gestão especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Outros-Ativos para integrarem a carteira do **FUNDO**; e
- III. consultoria especializada para o gerenciamento das locações ou do arrendamento do Imóvel-Alvo e dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície e a comercialização do Imóvel-Alvo e dos Imóveis-Alvo, conforme previsto em instrumento próprio.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** manterá a TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. como administradora predial do Imóvel-Alvo, nos termos do contrato de administração predial em vigor à época da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **FUNDO**, observando-se ainda os termos e condições nele previstos com relação à manutenção do referido contrato, enquanto este estiver sendo cumprido.

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis.

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

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

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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 3º deste Regulamento ou consoante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e

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



DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17 - Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; (c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;
- IX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.



- X. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
- XI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§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.

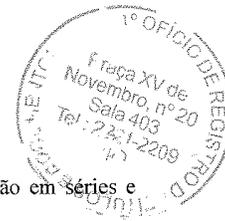
§2º - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer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

§3º - A **ADMINISTRADORA** poderá delegar à Consultora Imobiliária, conforme definida a seguir, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 18 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;



- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, sem a devida aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; 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. 19 – A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços de administração do **FUNDO** uma taxa de administração composta de: o valor equivalente a 0,20% (dois décimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de



autorização para funcionamento do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, 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 deste Regulamento, cujo montante mensal é de até R\$20.000,00 (vinte mil reais), a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**, que será atualizada 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** (“Taxa de Administração”).

§ 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 das cotas do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência da **ADMINISTRADORA**.

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

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a CVM, da ata de Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a substituição da **ADMINISTRADORA**, juntamente com o regulamento do **FUNDO** devidamente registrada em Cartório de Registro de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II, do artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93, conforme disposto no §7º abaixo.

§2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I acima, 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 de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§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 de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

§7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e acompanhada do protocolo de correspondência de envio à CVM, sobre a aprovação da transferência da administração do **FUNDO**, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

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

Art. 21. 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**.

DAS COTAS

Art. 22 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1º - O **FUNDO** manterá contrato com 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 - Cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**.

§3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, não é permitido ao cotista o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os cotistas poderão negociar as cotas de sua titularidade secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”) e/ou em mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

§ 5º - 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. 23 – Na primeira emissão de cotas do **FUNDO**, promovida pela **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, serão emitidas, em série única, 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais), perfazendo um montante total de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais) (“**Primeira Emissão**”), as quais serão objeto de distribuição pública (“**Oferta**”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”).

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

§2º - As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Primeira Emissão, ressalvado o disposto no §4º deste art. 23.

§3º - Na Primeira Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta. As cotas do **FUNDO** que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de que trata o artigo 24, §3º, deste Regulamento deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e



integralização de, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser a qualquer momento encerrada e o **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta 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, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§4º Na hipótese de subscrição parcial da Oferta, e desde que atingida a Captação Mínima, a vendedora do Imóvel-Alvo poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as cotas remanescentes da Primeira Emissão por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do **FUNDO**, de modo que a vendedora do Imóvel-Alvo poderá tornar-se cotista do **FUNDO**.

§5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao registro de funcionamento do **FUNDO**, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados prevista neste Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 24 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400/03, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

§2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários participantes da distribuição pública das cotas do **FUNDO** sendo que, conforme o caso, poderá ser aceita a realização de reserva antecipada por meio de formulário específico.



§3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição pública das cotas do **FUNDO**.

§4º - Durante a fase da distribuição 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 da distribuição pública das cotas do **FUNDO**.

§5º - Aprovada a Primeira Emissão e a Oferta, fica autorizada a contratação do Banco BTG Pactual S.A., como distribuidor das cotas do Fundo, que poderá, inclusive, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participar da distribuição das cotas do **FUNDO**.

§6º - O **FUNDO** está autorizado a contratar entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das cotas do **FUNDO**, nos termos da Instrução CVM nº472/08 (“**Formador de Mercado**”). Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da Central Depositária de Ativos (CBLC). Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar liquidez das cotas de emissão do **FUNDO**, tendo em vista a distribuição pública das cotas do **FUNDO**. As obrigações dos Formadores de Mercado estão estipuladas no instrumento da contratação a ser firmado com a **ADMINISTRADORA**. O **FUNDO** poderá contratar o Banco BTG Pactual S.A. ou entidades do grupo econômico para prestar os serviços de formador de mercado.

§7º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º acima e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º acima, caso venha a realizar oferta pública de emissão das cotas do **FUNDO** que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§8º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos a que fizerem jus as novas cotas será realizada até o mês subsequente ao mês de encerramento da Oferta em que forem adquiridas, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados.



Art. 25 - 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 o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor;
- II. o disposto no *caput* deste artigo também aplica-se ao incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, que poderá, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, subscrever ou adquirir cotas do **FUNDO**. Caso a participação de tal incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** seja superior ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, haverá 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, para fins de incidência da tributação cabível *i.e.* IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS, 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. 26 - A **ADMINISTRADORA** fica autorizada a emitir novas cotas do **FUNDO** para o fim exclusivo de aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo (caso os recursos captados com a Primeira Emissão não sejam suficientes para aquisição integral do Imóvel-Alvo), sem necessidade de observar o procedimento estabelecido no Artigo 27 abaixo, no montante necessário para a aquisição da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo, sendo o valor das novas cotas determinado pelo valor patrimonial das cotas já emitidas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas.

Parágrafo único – As cotas emitidas pela **ADMINISTRADORA** com base no *caput* deste Art. 26 somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observado ainda o disposto nos incisos II a IV e X a XII do Art. 27 abaixo.

Art. 27 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da



Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, a deliberação da emissão de novas cotas do **FUNDO** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da sua integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (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 de aprovação da emissão de novas cotas ou em data futura a ser indicada quando da referida aprovação fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. em nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição ou no prazo previsto no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- VI. a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral 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 por este 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;



- IX. é admitido que, nas novas emissões de cotas do **FUNDO** destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição de tais cotas. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;
- X. a integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento;
- XI. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior; e
- XII. fica autorizada a contratação do Banco BTG Pactual S.A. ou entidades do seu grupo econômico como distribuidor das cotas das emissões do **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 28 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§1º - Os contratos de locação a serem firmados pelo **FUNDO**, ou em seu nome, deverão, preferencialmente, dispor que caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro a ser contratado, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§2º - A comercialização do Imóvel-Alvo e/ou dos Imóveis-Alvo será baseada em análise, seleção e recomendação a ser elaborada pela Consultora Imobiliária. A Consultora Imobiliária deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Imóveis-Alvo do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.



DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 29 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§2º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Outros-Ativos adquiridos, se for o caso; (ii) da Reserva de Contingência (a seguir definida); e (iii) das demais despesas e encargos previstas neste Regulamento, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994 e na Instrução CVM nº 472/08.

§3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativo(s) integrante(s) do patrimônio líquido do **FUNDO** (“**Despesas Extraordinárias**”), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§4º - O valor da Reserva de Contingência será limitado a até 1,00% (um inteiro por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5,00% (cinco inteiros 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.

OUTRAS TAXAS

Art. 30 - Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria (conforme abaixo definida), não serão devidas quaisquer outras taxas do **FUNDO**, incluindo taxa de ingresso, de saída, de gestão e de performance.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES



Art. 31 - A ADMINISTRADORA deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no §2º deste artigo.
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, 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 de Cotistas.

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

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



- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

§3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com) 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. 32. 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;



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

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV. fatos relevantes.

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

§2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com) 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 (www.cvm.gov.br).

Art. 33 - 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 de Cotistas;
- 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. 34 - 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.

Parágrafo único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de anuência do cotista.



DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Art. 35 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, manterá como consultora de investimentos imobiliários a TSP Participações Ltda. ou empresa pertencente ao mesmo grupo econômico (“**Consultora Imobiliária**”), para que esta preste todos ou algum dos seguintes serviços, conforme previsto em instrumento próprio, que incluem, mas não se limitam a:

- I. assessoria à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**;
- II. análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos imobiliários, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- III. planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de Imóveis-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo único – A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a remuneração a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **FUNDO** e debitada do **FUNDO** a título de encargo (“**Taxa de Consultoria**”).

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 36 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas (“**Assembleia Geral de Cotistas**”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas do **FUNDO**;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

- 
- VII. a definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, de que trata o artigo 45 abaixo;
- X. aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento, de que trata o artigo 50 abaixo;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração deste Regulamento;
- XIII. propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas; e
- XV. deliberar sobre os atos que caracterizem conflito de interesse.

Convocação e Instalação

Art. 37 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

- I. a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas 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 de Cotistas;

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

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

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

Art. 38 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 39 - A Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas 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 de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Deliberação

Art. 40 - Excetuadas as hipóteses do Quorum Qualificado e Maioria Absoluta (a seguir definidos) previstas neste Regulamento, todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco e daqueles impedidos de votar (“**Votos Válidos**”). Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade dos Votos Válidos.

Parágrafo Único - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (“**Maioria Absoluta**”), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. alteração deste Regulamento;
- II. fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;



III. apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento; e

IV. deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 41 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas 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. 42 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

§1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços físicos e eletrônicos, se houver, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter o pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/2008, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu critério:

- I. entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados por este, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§2º - O cotista que se utilizar desta faculdade prevista no §1º acima deverá informar o administrador do teor de sua proposta.

§3º - A **ADMINISTRADORA** poderá cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o §1º acima os custos de emissão da referida lista, nos termos do §1º, inciso I acima.

§4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome do cotista solicitante, nos termos do §1º, inciso II acima, serão arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 43 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:



I. a **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;

II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

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

I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima; 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. 44 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

§1º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;



- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

§2º - 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 de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 46 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do **FUNDO**, realizado ou a realizar-se;
- II. emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO**, para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada neste Regulamento; e,
- V. representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO** 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.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas 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 de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação do patrimônio do **FUNDO** a que se refere este §3º, 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 409.

Art. 49 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, 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, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 50 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 51 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM e as demonstrações financeiras serão auditadas, anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§2º - 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**.

§3º - 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.



DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas:

- I. A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria;
- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;
- III. Despesas com correspondências e outros expedientes do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- V. Despesas com a distribuição primária de cotas;
- VI. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VII. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VIII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- IX. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- 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. Despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Remuneração de empresa especializada eventualmente contratada para administrar e/ou comercializar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e

XVI. Remuneração e despesas relacionadas à contratação de Formador de Mercado, nos termos do parágrafo 6º do artigo 24 deste Regulamento

§1º - Caberá à **ADMINISTRADORA** o débito dos encargos do **FUNDO**.

§2º - 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.

§3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§4º - 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.

DO FORO

Art. 53 - 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.

Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2012.

 
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM na qualidade de
administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO B

Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas de 26/02

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro

3608725 - 1824856

Contas RS
Total 274,57



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Cidade do Rio de Janeiro
Registro e digitalização em 27/02/2013



INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (“Administradora”).

CONSIDERANDO QUE:

1. Para atender as exigências constantes do ofício de exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), no âmbito do pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), processo CVM nº RJ-2013-320, sob o nº OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 362/2013, alterar a entidade prestadora dos serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. para PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, a taxa de administração a ser paga à Administradora, alterar a consultora imobiliária de TSP Participações Ltda. para TS Consultoria Imobiliária Ltda., bem como demais alterações espontâneas, a Administradora retificará em parte e ratificará no restante o Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office (“Fundo”), datado de 28 de dezembro de 2012 e registrado em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895, no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro (“Instrumento de Constituição”); e
2. O Fundo ainda não possui cotistas, razão pela qual não se requerer a realização de assembleia geral de cotistas para alteração de seu Regulamento.

RESOLVE, por meio do presente Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office retificar os seguintes dispositivos do Regulamento do Fundo: 4, 8, 10, 17, 19, 22, 24, 26, 27, 29, 35 e 52 e ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo, não expressamente alterados por este instrumento, e em razão das alterações ora realizadas, consolidar o Regulamento do Fundo com a redação constante do Anexo I ao presente Instrumento.

Este Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro.

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

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2013.

[página de assinaturas do Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office]



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Por: 
Cargo:

Reinaldo Garcia Adão
CPF: 092.052.267-00
RG: 11.713.959-2

Por: 
Cargo:

RICARDO BAARS ANDRADE
CPF: 113.356.047-40
ID: 108.574.38-5 IFP



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Apresentado hoje, protocolado e registrado em este Ofício sob o No. **1824856**
Rio de Janeiro, 27/02/2013
BERNARDINO DE CARVALHO
33754533704



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Em parte interposto, o presente documento foi averbado e arquivado no registro de No. **1818895**

ANEXO C

Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição de
Fundo de Investimento Imobiliário e Deliberação da Emissão das Cotas de 25/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro

3626996 - 1827648

Custas:R\$
Total 382,06



Emi 259,32-FET1 54,40-RP0 14,51-MN 10,65-AC 0,03-FUNPER 12,92-FUNPER3 12,92-FUNPEREN 10,34
Registrado e digitalizado em 28/03/2013



INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (“**Administradora**”).

CONSIDERANDO QUE:

1. Para atender as exigências constantes do ofício de exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), no âmbito do pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de cotas (“**Oferta**”), processo CVM nº RJ-2013-320, sob o nº OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 1081/2013, a Administradora retificará em parte e ratificará no restante o Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office (“**Fundo**”), datado de 28 de dezembro de 2012 e registrado em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895, no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro (“**Instrumento de Constituição**”), conforme alterado pelo Instrumento de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office, datado de 26 de fevereiro de 2013 e registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de fevereiro de 2013, sob o nº 1824856, o qual alterou o Regulamento; e
2. O Fundo ainda não possui cotistas, razão pela qual não se requerer a realização de assembleia geral de cotistas para alteração de seu Regulamento.

RESOLVE, por meio do presente Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office retificar o dispositivo 4 do Regulamento do Fundo, incluir o Anexo I e ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo, não expressamente alterados por este instrumento, e em razão das alterações ora realizadas, consolidar o Regulamento do Fundo com a redação constante do Anexo I ao presente Instrumento.

Este Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro.

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.



[página de assinaturas do Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office]

Ricardo Baars Andrade
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Por: *[Signature]*
Cargo: **Renaldo Garcia Adão**
CPF 092.052.267-00
RG. 11.713.959-2

Por: *[Signature]*
Cargo: **RICARDO BAARS ANDRADE**
CPF: 113.356.047-40
ID: 108.574.38-5 IFF



1º. Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Praça XV de Novembro, 2009 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - 2221-2209
A pedido de parte interessada, o presente documento foi averbado a margem do registro de nº. **1818895**

1º. Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Praça XV de Novembro, 2009 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - 2221-2209
Apresentado hoje, protocolado e registrado em mídia ótica sob o nº. **1827648**
Rio de Janeiro, 25/03/2013
BERNARDINO DE CARVALHO
03754553704

ANEXO D

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office,
alterado pelos Instrumentos de Rerratificação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
TB OFFICE**



**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
TB OFFICE**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**, 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.

Parágrafo Primeiro - O **FUNDO** é administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

Parágrafo Segundo - 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 seu endereço eletrônico (www.btgpactual.com).

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio da aquisição de até 100% (cem por cento) do empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“**Imóvel-Alvo**”).

Parágrafo único - 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 ou 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 conforme definidos e listados no artigo 4º, inciso II, abaixo.



DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, pela **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 Outros-Ativos que constam no artigo 4º, inciso II, abaixo.

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

- I. Por ocasião da Primeira Emissão (conforme definida no artigo 23 abaixo), 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. Os recursos captados por meio das futuras emissões de cotas, conforme permitido nos termos do presente Regulamento, poderão ser destinados à aquisição de outros ativos conforme indicados a seguir (“**Outros-Ativos**”):
 - a) os Imóveis-Alvo;
 - b) ativos tais como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
 - c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos ativos descritos nos itens (b) acima ou (d) abaixo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
 - d) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.



§1º - Caso o **FUNDO** venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Instrução CVM 409**”), e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

§2º - As aquisições da totalidade ou de participação 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 competente Cartório de Registro de Imóveis;
- III. os imóveis deverão ser, preferencialmente, imóveis corporativos localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições 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 da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”); e
- V. os imóveis ou a participação nestes poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§3º - 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, observado o disposto no artigo 26 abaixo.

§4º - As aquisições dos Outros-Ativos que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios, conforme aplicável:

- I. em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- II. em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e



III. as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM.

§5º - Nos termos do §3º, do artigo 23 deste Regulamento, na Primeira Emissão, referida no inciso I deste artigo 4º, será admitida a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que sejam subscritas, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

§6º - Se, por ocasião da aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo ou da aquisição de Outros-Ativos, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas e de autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para fazer frente ao investimento pretendido. O **FUNDO** poderá adquirir os Outros-Ativos por meio de indicação da Consultora Imobiliária (conforme abaixo definida) do **FUNDO**.

§7º - Os riscos envolvidos na aquisição do Imóvel-Alvo e dos Outros-Ativos são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas, que incluem os riscos relativos ao Imóvel-Alvo e ao Mercado Imobiliário, conforme consta do Anexo I ao presente Regulamento.

§8º - Antes de subscrever cotas do **FUNDO**, os investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no prospecto da oferta pública, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, uma vez que, além dos riscos mencionados no Anexo I, o investimento nas Cotas está sujeito adicionalmente a riscos, conforme as categorias abaixo, que estão descritos detalhadamente no prospecto da oferta pública das cotas:

- i. Riscos de Mercado;
- ii. Riscos Relacionados ao Fundo;
- iii. Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário; e
- iv. Riscos Relativos ao Imóvel-Alvo.

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 alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento, em eventuais contratos e acordos firmados pelo **FUNDO** para aquisição e/ou participação em tais ativos, bem como nas convenções de condomínio em vigor relativas a cada um de tais ativos, conforme aplicável.



Art. 7º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização de 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. 8º - Todo e qualquer investimento a ser realizado pelo **FUNDO** será feito em conformidade com as políticas estabelecidas neste Regulamento.

Art. 9º - Por ocasião da Primeira Emissão, a totalidade dos recursos captados que, temporariamente, não for destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, nos termos deste Regulamento, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 10º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento da Taxa de Administração (conforme abaixo definida);
- b) pagamento de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- c) investimentos no Imóvel-Alvo ou em Outros-Ativos; e
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

Art. 11 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 12 - 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 ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 13 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;



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

§1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à 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% (cinco por cento) 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 deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 14 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII. contratar ou contratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.



Art. 15 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, ^{as expensas} do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros:

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

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** contratará a TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. como administradora predial do Imóvel-Alvo, nos termos do contrato de administração predial em vigor à época da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **FUNDO**, observando-se ainda os termos e condições nele previstos com relação à manutenção do referido contrato, enquanto este estiver sendo cumprido.

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis.

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

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

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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimentos prevista no artigo 3º deste Regulamento ou consoante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- II. adquirir Outros-Ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:



- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- X. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;
- XI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;



XIII. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

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

§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 à Consultora Imobiliária, conforme definida a seguir, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 18 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;



- IX. realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, sem a devida aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; 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. 19 – A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços de administração do **FUNDO** uma taxa de administração composta de: o valor equivalente a 0,20% (dois décimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor 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 deste Regulamento, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** (“Taxa de Administração”).



§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o (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 das cotas do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência da **ADMINISTRADORA**.

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

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a CVM, da ata de Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a substituição da **ADMINISTRADORA**, juntamente com o regulamento do **FUNDO** devidamente registrada em Cartório de Registro de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II, do artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93, conforme disposto no §7º abaixo.

§2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I acima, 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 de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§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 de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da



ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

§7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e acompanhada do protocolo de correspondência de envio à CVM, sobre a aprovação da transferência da administração do **FUNDO**, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

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

Art. 21. 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**.

DAS COTAS

Art. 22 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1º - O **FUNDO** manterá contrato com 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 - Cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**.

§3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, não é permitido ao cotista o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os cotistas poderão negociar as cotas de sua titularidade secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou em mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

§ 5º - 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. 23 – Na primeira emissão de cotas do **FUNDO**, promovida pela **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, serão emitidas, em série única, 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais), perfazendo um montante total de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais) (“**Primeira Emissão**”), as quais serão objeto de distribuição pública (“**Oferta**”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”).

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

§2º - As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Primeira Emissão, ressalvado o disposto no §4º deste art. 23.

§3º - Na Primeira Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03, a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta. As cotas do **FUNDO** que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de que trata o artigo 24, §3º, deste Regulamento deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta estará condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser a qualquer momento encerrada e o **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta 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, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§4º Na hipótese de subscrição parcial da Oferta, e desde que atingida a Captação Mínima, a vendedora do Imóvel-Alvo poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as cotas remanescentes da Primeira Emissão por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do **FUNDO**, de modo que a vendedora do Imóvel-Alvo poderá tornar-se cotista do **FUNDO**.



§5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao registro de funcionamento do **FUNDO**, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados prevista neste Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 24 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400/03, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

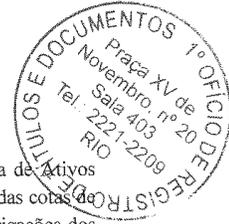
§2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários participantes da distribuição pública das cotas do **FUNDO** sendo que, conforme o caso, poderá ser aceita a realização de reserva antecipada por meio de formulário específico.

§3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição pública das cotas do **FUNDO**.

§4º - Durante a fase da distribuição 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 da distribuição pública das cotas do **FUNDO**.

§5º - Aprovada a Primeira Emissão e a Oferta, fica autorizada a contratação do Banco BTG Pactual S.A., como distribuidor das cotas do Fundo, que poderá, inclusive, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participar da distribuição das cotas do **FUNDO**.

§6º - O **FUNDO** está autorizado a contratar entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das cotas do **FUNDO**, nos termos da Instrução CVM nº472/08 (“**Formador de Mercado**”). Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e



Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da Central Depositária de Ativos (CBLIC). Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar liquidez das cotas de emissão do **FUNDO**, tendo em vista a distribuição pública das cotas do **FUNDO**. As obrigações dos Formadores de Mercado estão estipuladas no instrumento da contratação a ser firmado com a **ADMINISTRADORA**.

§7º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º acima e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º acima, caso venha a realizar oferta pública de emissão das cotas do **FUNDO** que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§8º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos a que fizerem jus as novas cotas será realizada até o mês subsequente ao mês de encerramento da Oferta em que forem adquiridas, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados.

Art. 25 - 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 o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor;
- II. o disposto no *caput* deste artigo também aplica-se ao incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, que poderá, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, subscrever ou adquirir cotas do **FUNDO**. Caso a participação de tal incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** seja superior ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, haverá 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, para fins de incidência da tributação cabível *i.e.* IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS, 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. 26 - A **ADMINISTRADORA** fica autorizada a emitir novas cotas do **FUNDO** para o fim exclusivo de aquisição de fração ideal do Imóvel-Alvo (caso os recursos captados com a Primeira Emissão não sejam suficientes para aquisição integral do Imóvel-Alvo), sem necessidade de observar o procedimento estabelecido no Artigo 27 abaixo, no montante necessário para a aquisição da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo, sendo o valor das novas cotas determinado pelo valor patrimonial das cotas já emitidas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas.

Parágrafo único - As cotas emitidas pela **ADMINISTRADORA** com base no *caput* deste Art. 26 somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observado ainda o disposto nos incisos II a IV e X a XI do Art. 27 abaixo.

Art. 27 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do **FUNDO** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da sua integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (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 de aprovação da emissão de novas cotas ou em data futura a ser indicada quando da referida aprovação 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. em nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição ou no prazo previsto no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;



- VI. a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral 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 por este 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;
- IX. é admitido que, nas novas emissões de cotas do **FUNDO** destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição de tais cotas. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;
- X. a integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento; e
- XI. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 28 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento. Assim, os contratos de locação que tenham sido firmados pela vendedora do Imóvel-Alvo, serão automaticamente assumidos pelo Fundo.

§1º - Os contratos de locação a serem firmados pelo **FUNDO**, ou em seu nome, deverão, preferencialmente, dispor que caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro a ser contratado, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes



públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§2º - A comercialização do Imóvel-Alvo e/ou dos Imóveis-Alvo será baseada em análise, seleção e recomendação a ser elaborada pela Consultora Imobiliária. A Consultora Imobiliária deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Imóveis-Alvo do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 29 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§2º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Outros-Ativos adquiridos, se for o caso; (ii) da Reserva de Contingência (a seguir definida); e (iii) das demais despesas e encargos previstas neste Regulamento, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08.

§3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativo(s) integrante(s) do patrimônio líquido do **FUNDO** (“**Despesas Extraordinárias**”), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§4º - O valor da Reserva de Contingência será limitado a até 1,00% (um inteiro por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5,00% (cinco inteiros 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.



OUTRAS TAXAS

Art. 30 - Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria (conforme abaixo definida), não serão devidas quaisquer outras taxas do **FUNDO**, incluindo taxa de ingresso, de saída, de gestão e de performance.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no §2º deste artigo.
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, 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 de Cotistas.



§1º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

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

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

§3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com) 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. 32. 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV. fatos relevantes.

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

§2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com) 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 (www.cvm.gov.br).

Art. 33 - 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 de Cotistas;
- 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. 34 - 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.

Parágrafo único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de anuência do cotista.



DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Art. 35 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, manterá como consultora de investimentos imobiliários a TS Consultoria Imobiliária Ltda. ou empresa pertencente ao mesmo grupo econômico (“**Consultora Imobiliária**”), para que esta preste todos ou algum dos seguintes serviços, conforme previsto em instrumento próprio, que incluem, mas não se limitam a:

- I. assessoria à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**;
- II. análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos imobiliários, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- III. planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de Imóveis-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo único – A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a remuneração a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **FUNDO** e debitada do **FUNDO** a título de encargo e paga diretamente à Consultora Imobiliária (“**Taxa de Consultoria**”).

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 36 - Compete privativamente à assembleia geral de cotistas (“**Assembleia Geral de Cotistas**”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas do **FUNDO**;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. a definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;



- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, de que trata o artigo 45 abaixo;
- X. aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento, de que trata o artigo 50 abaixo;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração deste Regulamento;
- XIII. propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas; e
- XV. deliberar sobre os atos que caracterizem conflito de interesse.

Convocação e Instalação

Art. 37 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

- I. a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas 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 de Cotistas;



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

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

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

Art. 38 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 39 - A Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas 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 de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Deliberação

Art. 40 - Excetuadas as hipóteses de Maioria Absoluta (a seguir definida) previstas neste Regulamento, todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos cotistas presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco e daqueles impedidos de votar (“**Votos Válidos**”). Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade dos Votos Válidos.

Parágrafo Único - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (“**Maioria Absoluta**”), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. alteração deste Regulamento;
- II. fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III. apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, na forma prevista neste Regulamento; e
- IV. deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.



Art. 41 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, 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. 42 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

§1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços físicos e eletrônicos, se houver, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter o pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/2008, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu critério:

- I. entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados por este, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§2º - O cotista que se utilizar desta faculdade prevista no §1º acima deverá informar o administrador do teor de sua proposta.

§3º - A **ADMINISTRADORA** poderá cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o §1º acima os custos de emissão da referida lista, nos termos do §1º, inciso I acima.

§4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome do cotista solicitante, nos termos do §1º, inciso II acima, serão arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 43 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. a **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
 - II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
 - III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- e



IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

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

I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima; 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. 44 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 - O **FUNDO** poderá ter I (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

§1º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

§2º - 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 de Cotistas convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.



Art. 46 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar-se;
- II. emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO**, para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada neste Regulamento; e,
- V. representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO** 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.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas 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 de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;



II. A demonstração de movimentação do patrimônio do **FUNDO** a que se refere este §3º, 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 409.

Art. 49 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas, 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, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio.

DAS DEMONSTRACÕES FINANCEIRAS

Art. 50 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 51 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM e as demonstrações financeiras serão auditadas, anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§2º - 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**.

§3º - 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.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas:

- I. A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria;
- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;



- III. Despesas com correspondências e outros expedientes do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- V. Despesas com a distribuição primária de cotas;
- VI. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VII. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VIII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- IX. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- 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. Despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XV. Remuneração de empresa especializada eventualmente contratada para administrar e/ou comercializar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrem a carteira do fundo; e
- XVI. Remuneração e despesas relacionadas à contratação de Formador de Mercado, nos termos do parágrafo 6º do artigo 24 deste Regulamento.

§1º - Caberá à **ADMINISTRADORA** o débito dos encargos do **FUNDO**.

§2º - 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.

§3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§4º - 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.

DO FORO

Art. 53 - 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.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE



ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII TB OFFICE

Os termos iniciados em letras maiúsculas terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office (“**Prospecto Preliminar**”).

Os riscos a seguir descritos referem-se ao Mercado Imobiliário e à situação do Imóvel-Alvo e de sua aquisição, no momento da realização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, sendo certo que as alterações das condições do Imóvel-Alvo não implicarão em alteração deste Regulamento.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de Flutuações no Valor do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

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

Risco de Desvalorização do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

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

Risco de Alterações na Lei de Locação

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

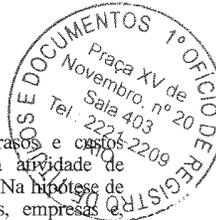
Risco de Desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal,



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

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

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

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

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

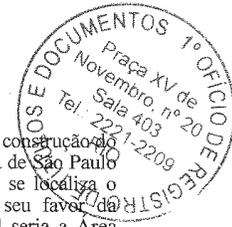
Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica

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

RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO

Risco relativo aos projetos de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo

O Imóvel-Alvo está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada criada



pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, de modo que a aprovação da construção do empreendimento foi realizada junto à Prefeitura Municipal neste contexto. A Prefeitura de São Paulo sinalizou potencial interesse na realização de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo, através da sua instituição por meio de doação e/ou desapropriação seu favor da Prefeitura Municipal. A área a ser potencialmente transferida à Prefeitura Municipal seria a Área Destacada. Caso haja a desapropriação e/ou doação da Área Destacada à Prefeitura Municipal, esta será reduzida de 13.223,59m² para 10.370,83m². Não é possível garantir que a referida Área Destacada teria a sua exata configuração, conforme acima descrita. Dessa forma, caso a Prefeitura efetivamente exija a transferência de uma parte do terreno, além da Área Destacada, a fim de implementar tal melhoramento viário, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Nesta hipótese, o rendimento dos Cotistas seria negativamente afetado em função dos custos relacionados às obras necessárias ao atendimento das exigências da Prefeitura local e da eventual desvalorização do Imóvel-Alvo.

Risco relativo à readequação dos acessos ao Imóvel-Alvo

No contexto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, a Prefeitura Municipal de São Paulo indica no Habite-se do Imóvel-Alvo que, por ocasião da efetivação de desapropriação referente ao melhoramento viário aprovado pela Lei 13.260/2001, o interessado deverá apresentar projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação, aprovados pelo órgão competente. Isso significa a possibilidade de que os atuais acessos ao empreendimento devam ser alterados, a depender de futuras exigências da Prefeitura. Caso eventualmente a Prefeitura Municipal de São Paulo venha a exigir a uma readequação significativa dos acessos (“Obras de Readequação”) e o montante da Reserva de Contingência do Fundo não for suficiente para fazer frente ao custo das Obras de Readequação, o rendimento dos Cotistas pode vir a ser negativamente afetado. Além disso, a depender das alterações exigidas pela Prefeitura, o Imóvel-Alvo poderá ter suas características alteradas, podendo vir a impactar negativamente o valor do Imóvel-Alvo e, conseqüentemente, o valor do patrimônio do Fundo e das suas Cotas.

Risco relativo às condições estabelecidas no CCV para a aquisição do Imóvel-Alvo

O CCV foi firmado com as seguintes condições suspensivas: a) a manifestação expressa dos locatários do Imóvel-Alvo declinando do exercício do direito de preferência para aquisição do Imóvel-Alvo ou o decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a notificação para exercício do direito de preferência for encaminhada pela Vendedora, sem que tenha havido manifestação inequívoca de qualquer locatário exercendo a preferência para aquisição do Imóvel-Alvo; b) o registro da escritura de compra e venda para a Vendedora, na matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; c) a obtenção do registro da Oferta junto à CVM; e d) a realização da Captação Mínima. Assim, caso as condições suspensivas não sejam cumpridas até o término do Prazo de Colocação, o CCV não será revestido de eficácia e se resolverá, sem qualquer ônus ou penalidade para as partes. Neste caso, a Emissão e a Oferta serão canceladas, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Cotas, 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, públicos ou privados, 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, o que pode frustrar a expectativa dos cotistas.

Adicionalmente, o CCV foi firmado com condições resolutivas, podendo o CCV ser rescindido de pleno direito, (a) por qualquer das partes, caso não seja obtido o registro da Oferta junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400, até 30/05/2013, mediante notificação por escrito de uma parte à outra; ou (b) a critério do Fundo, caso não seja lavrada a ECV do Imóvel-Alvo ou de fração ideal do Imóvel-Alvo no prazo de 60 dias contados após a data prevista para sua lavratura (a saber, em prazo não superior a 20 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento ou em até cinco dias úteis da data em que o Fundo entrar em funcionamento, o que ocorrer por último). Caso implementada qualquer das condições resolutivas aqui mencionadas, o Fundo será liquidado na forma do art. 50 da Instrução CVM 472, devendo a Administradora praticar todos os atos necessários para liquidação e cancelamento do Fundo.

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



O CCV está sujeito às condições suspensivas e resolutivas previstas no fator de risco acima descrito. 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.

O Imóvel-Alvo, no que diz respeito a um dos seus dois antigos cadastros (contribuintes), pode estar irregular com relação aos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012

Até meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo era cadastrado sob os contribuintes n.ºs 085.641.0114-9 e 085.505.0013-5, sendo que em meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo teve seu cadastro unificado, e passou a ser cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte n.º 085.641.2198-0 (atual cadastro). A Prefeitura Municipal emitiu certidões negativas de débitos de tributos imobiliários atestando a inexistência de débitos para referidos contribuintes até o exercício de 2011. Contudo, não é possível comprovar o mês exato em que tais cadastros foram cancelados e, portanto, confirmar se houve a quitação total dos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012 para ambos os contribuintes.

Diante deste cenário, não foi possível concluir se o IPTU incidente sobre o Imóvel-Alvo para o exercício de 2012 foi devidamente recolhido. Caso seja confirmada a existência de débitos desta natureza sobre o Imóvel-Alvo, por tratar-se de obrigação de natureza *propter rem* (ou seja, obrigação que persegue o imóvel qualquer que seja o seu proprietário), eventual execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal poderá acarretar na obrigação de pagamento da dívida de IPTU, o que afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

O Fundo pode ser responsabilizado por eventuais danos ambientais previamente existentes no terreno onde o Imóvel-Alvo ou os Imóveis-Alvo estiverem localizados, o que pode envolver dispêndios significativos para remediação da área e/ou atrasos e/ou limitações ao seu uso.

Ao adquirir um imóvel, o Fundo passará a ser responsável pela remediação de eventual dano ambiental existente, como supressão irregular de vegetação ou contaminação ambiental. Isso porque, conforme entendimento majoritário da jurisprudência, a responsabilidade civil por danos causados ao meio ambiente é *propter rem*, ou seja, aquele que adquire uma propriedade que apresenta um passivo ambiental pode ser responsabilizado, independente de dolo ou culpa, pela reparação do dano existente na propriedade.

Destaca-se que a remediação de contaminação de solo e água subterrânea, além de demandar tempo, geralmente envolve despesas de valor significativo. Adicionalmente, o uso da área poderá ser restrito pela autoridade ambiental com base na natureza do empreendimento a ser aprovado e dos índices de contaminação encontrados na área. Caso isto ocorra, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

No tocante ao Imóvel-Alvo, em 2006, foi realizada uma investigação ambiental para averiguar a existência de contaminação por meio da coleta de amostras de solo e água subterrânea. Foram encontradas alterações da qualidade do solo e da água, motivo pelo qual foi recomendada a realização de investigação mais detalhada na área, conclusão ratificada em 2010 por uma segunda análise. Em 2012, foi conduzida uma avaliação ambiental no Imóvel-Alvo, levando em conta os resultados obtidos anteriormente. Nesse laudo, foi consignado que o Imóvel-Alvo apresenta indícios de que o solo e a água do aquífero raso foram submetidos a exposição a compostos orgânicos do tipo hidrocarbonetos de petróleo, em concentração não expressiva. Concluiu-se que a água subterrânea é imprópria para consumo humano, mas que não há restrição para o uso a que se destina o empreendimento.

Risco relacionado a eventuais ações judiciais que possam envolver o Imóvel-Alvo

Foi constatada a existência de ações judiciais, procedimentos administrativos e protestos em face das empresas antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo cujo objeto pode em tese ser a reivindicação da propriedade ou da posse do Imóvel-Alvo ou de sua construção, alegando, por exemplo, eventual ocupação irregular por terceiros do Imóvel-Alvo; a ocorrência de usucapião por terceiros; a ausência de autorização prévia dos órgãos competentes para a alienação do Imóvel-Alvo; ou ainda, a origem da aquisição do Imóvel-Alvo. Em tal hipótese, havendo decisão judicial ou administrativa emanada de autoridade competente, a propriedade ou a posse do Imóvel-Alvo pode ter sua validade questionada e até mesmo perdida, o que afetará negativamente o patrimônio e a rentabilidade do Fundo e das Cotistas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros passivos, embora estes não constem da documentação que foi analisada.

Risco em relação à prestação das declarações e garantias constantes do CCV

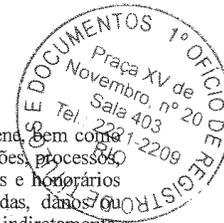
Nos termos do CCV, a Vendedora se comprometeu a indenizar e manter o Fundo indenizado, bem como antecipará, preferencialmente, ou o reembolsará de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas, incluindo custos e honorários advocatícios razoáveis incorridos na defesa dos interesses do Fundo, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela Vendedora no CCV; (ii) o desenvolvimento e a administração das atividades exercidas no Imóvel-Alvo anteriormente à celebração do CCV, que impactem o Imóvel-Alvo 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 ECV. Não há garantias de que a Vendedora continuará a existir, possuirá recursos ou será capaz de indenizar o Fundo, na hipótese de materialização de contingências, que podem afetar adversamente o rendimento dos cotistas ou impactar negativamente os ativos do Fundo.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alhejos 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 Prospecto.

Riscos do licenciamento incompleto

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO E

Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CVM Comissão de Valores Mobiliários



| | |
|---|----------------------------|
| BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM CPF/CNPJ: 59.281.253/0001-23 | Nº do documento 1177577 |
| | 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

S.E. 076.000 101

| | | |
|------------------|--------------------------|-------------------|
| Atividade do MVM | Vencimento 30/11/2012 | Valor Cobrado R\$ |
|------------------|--------------------------|-------------------|

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO DO BRASIL | **001-9**

FICHA DE CAIXA

| | | | |
|---|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| Cedente CVM - Com. de Valores Mobiliários | Agência/código cedente 2234-9/333.002-8 | Nosso número 0000000001177577 | Vencimento 30/11/2012 |
| Data do documento 0000000001177577 | Espécie Doc. CN | Acerto N | Data do processamento 28/11/2012 |
| Uso do banco Carteira 18-051 | Espécie R\$ | Quantidade | (*) Valor |
| Instruções Guia válida até 30/11/2012 | | | (-) Outras deduções |
| Sacado BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM | | | (*) Moral/multa/juros |
| | | | (+) Outros acréscimos |
| | | | (=) Valor cobrado |

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO F

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 Nº 400/03

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes legais, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária da 1ª emissão, em série única, de cotas nominativas e escriturais do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE** ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado e representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, ("Administradora"), nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), vem expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

- (A) o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;
- (B) está sendo efetuada auditoria jurídica nos Imóveis-Alvo, iniciada em setembro de 2012, a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido); e
- (C) a Administradora do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office" ("Prospecto Preliminar") e participarão da elaboração do "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office" ("Prospecto Definitivo").

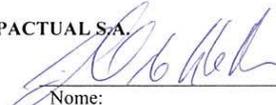
O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) toda e qualquer informação prestada pelo Fundo é verdadeira, consistente, correta e suficiente, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado, durante todo prazo da Oferta, que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, incluindo as informações constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo, 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 datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e 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, 4 de fevereiro de 2013.


Nome: **Jonathan David Bisgaler**
Cargo: **Diretor Executivo**

BANCO BTG PACTUAL S.A.


Nome: **Guilherme da Costa Paes**
Cargo: **Diretor**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO G

Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar - parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes legais ("Administradora"), na qualidade de administradora e representante do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão, em série única, de cotas nominativas e escriturais ("Cotas") de emissão do Fundo, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Administradora foi assessorada por consultores legais na implementação da Oferta;
- (B) está sendo efetuada auditoria jurídica nos Imóvel-Alvo, iniciada em dezembro de 2012, a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido); e
- (C) a Administradora do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do "Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office" ("Prospecto Preliminar") e participaram da elaboração do "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office" ("Prospecto Definitivo").

A Administradora declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) (a) as informações prestadas pelo Fundo no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado, durante todo prazo da Oferta, que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, incluindo as informações constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e outras informações relevantes; e
- (iv) 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.

Rio de Janeiro, 4 de fevereiro de 2013.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo: Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora Executiva

Nome:

Cargo: Jonathan David Bisgaler
Diretor Executivo



Página 1 de 1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO H

Modelo do Pedido de Reserva da Oferta e Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE

CNPJ/MF nº: 17.365.105/0001-47

Código ISIN nº: BRTBOFCTF006

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: TBOF11

PEDIDO DE RESERVA DE COTAS

Nº

1. Emissor

Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office (“Fundo”).

O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, datado de 28 de dezembro de 2012, e devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895 (“**Instrumento de Constituição**”), o qual aprovou, inclusive, o “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, datado de 28 de dezembro de 2012 e devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 28 de dezembro de 2012, sob o nº 1818895 (“**Regulamento**”). O Instrumento de Constituição foi rerratificado: (i) em 26 de fevereiro de 2013 pelo “Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de fevereiro de 2013, sob o nº 1824856 (“**Instrumento de Rerratificação 26/02**”); e (ii) pelo “Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, datado de 25 de março de 2013 e devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 25 de março de 2013, sob o nº 1827648 (“**Instrumento de Rerratificação 25/03**” e, em conjunto com o Instrumento de Rerratificação 26/02, “**Instrumentos de Rerratificação**”).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento (conforme alterado pelos Instrumentos de Rerratificação), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668/93**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A primeira emissão de Cotas (conforme abaixo definidas) (“**Emissão**”) do Fundo e a oferta pública de distribuição primária das Cotas (“**Oferta**”) foram aprovadas pelo Instrumento de Constituição, conforme rerratificado pelos Instrumentos de Rerratificação.

O Fundo tem como objetivo, primordialmente, o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente (i) até 100% (cem por cento) do Imóvel-Alvo, empreendimento comercial denominado Edifício Tower Bridge Corporate, situado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 207.428 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“**Imóvel-Alvo**”) e, conforme o caso, (ii) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, 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 (“**Imóveis-Alvo**”); e (iii) outros ativos que venham ser adquiridos pelo Fundo por meio de recursos captados em futuras emissões de cotas, desde que tenha sido previamente adquirida a totalidade do Imóvel-Alvo, sendo que tais ativos poderão ser: (a) os Imóveis-Alvo; (b) Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários; (c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo ou nos ativos descritos nos itens (b) acima ou (d) abaixo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e (d) ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“**Outros Ativos**”).

2. Administradora e Representante do Fundo

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com endereço na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) nº 59.281.253/0001-23.

3. Coordenadores

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 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 (“**Coordenador Líder**”);

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, (“**BB Investimentos**”);

CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL, CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Paulista, nº 1.111, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64 (“**Citi Corretora**”); e

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Santander**”), e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BB Investimentos e a Citi Corretora, “**Coordenadores**”).

3.2. Coordenadores Contratados

BANCO CITIBANK 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 Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80 (“**Citi**”);

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 3.600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**XP Investimentos**”);

BANCO OURINVEST 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 Paulista, nº 1.728, Sobreloja, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (“**Ourinvest**”); e

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“**Caixa**”) e, em conjunto com o Citi, a XP Investimentos e o Ourinvest, “**Coordenadores Contratados**”).

3.3. Corretoras Consorciadas

Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A., Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**Corretoras Consorciadas**”) e “**BM&FBOVESPA**”, respectivamente), conforme estipulado no aviso ao mercado contendo os termos e condições da Emissão e da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”).

3.4. Participantes Especiais

Demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Coordenadores Contratados ou Corretoras Consorciadas (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com os Coordenadores, Coordenadores Contratados, Corretoras Consorciadas “**Instituições Participantes da Oferta**”).

4. Características da Emissão

Serão ofertadas 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) Cotas, nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$100,00 (cem reais), no montante total de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no “Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, a ser celebrado entre o Fundo, representado

pela Administradora e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), no Regulamento, no “Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office” (“**Prospecto Preliminar**”) e na legislação vigente.

4.1 Limites de Investimento

A presente Oferta das Cotas será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidade mínima de R\$10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas (“**Aplicação Inicial Mínima**”). Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

4.2 Possibilidade de Distribuição Parcial

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e o Fundo entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Emissão e a Oferta serão canceladas, 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, públicos ou privados, 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.

Os Investidores, no ato da subscrição das Cotas, atestarão sua ciência à possibilidade de distribuição parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá ter indicado, no momento deste Pedido de Reserva da Oferta, se deseja (i) receber a totalidade das Cotas por ele pretendida, se for o caso; (ii) receber a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (iii) cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas, nos termos do artigo 31, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400. Após a última Data de Liquidação cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Cotas junto à BM&FBOVESPA, conforme o caso, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada neste Pedido de Reserva, nos termos dos subitens (i) a (iii) acima, sendo que o subscritor poderá: (i) receber a totalidade das Cotas por ele pretendida, se for o caso; (ii) receber a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (iii) cancelar o investimento. Em caso de adequação, os Investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Cotas, em 5 (cinco) dias úteis contados da última Data de Liquidação. O direito de adequação será operacionalizado pelo agente de custódia das Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo Investidor no ato de aceitação da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial, e desde que atingida a Captação Mínima, a TS-5 Tower 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qualidade de vendedora do Imóvel-Alvo (“**Vendedora**”) poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as cotas remanescentes da Emissão por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do Fundo, hipótese na qual a Vendedora poderá tornar-se-á cotista do Fundo.

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, 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.

4.3. Público Alvo

O Fundo é destinado a: (A) (i) investidores pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade das Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima (conforme abaixo definida), e (ii) demais investidores que sejam pessoas jurídicas com domicílio no Brasil, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, que invistam até R\$300.000,00 (trezentos mil reais), desde que a aquisição das Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária (“**Investidores de Varejo**”); e (B) investidores pessoas jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$300.000,00 (trezentos mil reais) (“**Investidores Institucionais Nacionais**” e, em conjunto com os Investidores de Varejo, “**Investidores**”). **É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494 de 20 de abril de 2011 (“Instrução CVM 494”).** Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, e o Regulamento para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. Não haverá qualquer esforço dos Coordenadores para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

Os Coordenadores Contratados, as Corretoras Consorciadas e os Participantes Especiais são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes.

4.4. Períodos de Reserva

Os Investidores, incluindo os investidores que sejam (i) administrador e/ou acionista controlador da Administradora, (ii) administrador e/ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores (“**Pessoas Vinculadas**”), que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta deverão realizar solicitação de reserva mediante o preenchimento deste Pedido de Reserva da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão realizar reservas de Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nas dependências da referida Instituição Participante da Oferta, mediante o preenchimento deste Pedido de Reserva da Oferta durante o período compreendido entre os dias 14 de março de 2013, inclusive, e 9 de abril de 2013, inclusive (“**Período de Reserva para Investidores**”), não havendo período de reserva específico para Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão indicar, obrigatoriamente, neste Pedido de Reserva da Oferta, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de ter este Pedido de Reserva da Oferta cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, o Pedido de Reserva da Oferta realizado por investidores que sejam Pessoas Vinculadas será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta, nos termos do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta e no Pedido de Reserva da Oferta poderá impactar adversamente a Oferta, promovendo a redução de liquidez das Cotas no mercado secundário.**

4.5. Regime de Distribuição

A Oferta será realizada pelos Coordenadores e/ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta por meio do mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.6. Forma de Integralização

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, ressalvado que na hipótese de subscrição parcial da Oferta, e desde que atingida a Captação Mínima, a Vendedora, poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as Cotas remanescentes por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do Fundo, de modo que a Vendedora poderá tornar-se Cotista.

4.7. Taxa de Administração do Fundo e da Consultora Imobiliária

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente a 0,20% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços 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, acrescido ainda do valor 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, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”). Adicionalmente, a TS Consultoria Imobiliária Ltda., na qualidade de consultora imobiliária (“Consultora Imobiliária”) receberá por seus serviços uma remuneração, a partir da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo, no valor equivalente a (i) 0,20% (dois décimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for equivalente a até R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões reais); (ii) 0,50% (cinco décimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for de R\$1.500.000.001,00 (um bilhão, quinhentos milhões e um real) a até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e (iii) 1% (um por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços e que deverá ser paga diretamente à Consultora Imobiliária, 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 aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo. Não obstante os percentuais previstos nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima, durante os primeiros 12 (doze) meses após a data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, a remuneração da Consultora Imobiliária será fixa no percentual equivalente a 0,20% (dois décimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo. O valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo será definido por laudo de avaliação a ser realizado anualmente pelo Fundo em atendimento ao disposto na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Taxa de Consultoria”). A majoração da Taxa de Consultoria ocorrerá quando o aumento do valor total dos ativos for resultante da aquisição de novos Imóveis-Alvo, respeitando-se ainda a manutenção do rendimento por Cota então aplicável quando da aquisição de novos Imóveis-Alvo. Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria, conforme acima definidas, não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de ingresso, de saída, de gestão e de performance.

5. Demais disposições

O pedido de registro da presente Oferta foi requerido perante a CVM em 28 de dezembro de 2012, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472. A presente Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM.

Os termos iniciados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Pedido de Reserva da Oferta, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Preliminar e no Regulamento.

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

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

| QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR | | |
|--|-------------------|---|
| 1 Nome Completo/Razão Social | 2 Nome do Cônjuge | 3 CPF/CNPJ |
| 4 Estado Civil | 5 Sexo | 6 Data de Nascimento/Constituição |
| 7 Profissão | 8 Nacionalidade | 9 Documento de Identidade / Órgão Emissor |
| 10 Endereço (Rua/Avenida) | 11 Número | 12 Complemento |
| 13 Bairro | 14 Cidade | 15 Estado |
| 16 CEP | 17 E-mail | 18 Telefone/Fax |
| 19 Nome do representante legal (se houver) | | |
| 20 Documento de Identidade / Órgão Emissor | 21 CPF | 22 Telefone/Fax |

| VALOR DA RESERVA |
|---------------------------------|
| 23 Valor da reserva (R\$) _____ |

| FORMAS DE PAGAMENTO | | | |
|---|-----------|------------|-------------------|
| 24 Não há necessidade de depósito do valor do investimento no ato da reserva. | | | |
| 25 <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta corrente |
| 26 <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta corrente | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta corrente |
| 27 <input type="checkbox"/> Cheque | Nº Cheque | Nº Banco | Nº Agência |

| DADOS RELATIVOS À DEVOUÇÃO DO PAGAMENTO | | | |
|---|----------|------------|-------------------|
| 28 <input type="checkbox"/> Crédito em conta corrente | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta corrente |

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA

29 O SUBSCRITOR declara que:

- é Pessoa Vinculada à Oferta; ou
 não é Pessoa Vinculada à Oferta.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL (Hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400)

30 No caso de Distribuição Parcial pretendo exercer a seguinte opção:

- (...) 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, respeitado o investimento mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais);
(...) pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito.

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SOBRE A MODIFICAÇÃO DA OFERTA

(artigo 27 da Instrução CVM 400)

31 Devido às modificações ocorridas na Oferta desde a sua divulgação ao mercado em 7 de março de 2013, conforme informado na republicação do Aviso ao Mercado datado de 28 de março de 2013, por determinação da CVM em cumprimento às exigências constantes do OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº124/2013, datado de 20 de março de 2013, o SUBSCRITOR declara que:

- (...) está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos deste Pedido de Reserva da Oferta, a Administradora, devidamente representada pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 33 abaixo e autorizada pelos Coordenadores, obriga-se a entregar ao SUBSCRITOR, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva da Oferta, Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva da Oferta, limitado ao montante indicado no campo 23 acima.
 2. Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão, mas participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao registro do funcionamento do Fundo, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados do Fundo estabelecida no Regulamento.
 3. O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$100,00 (cem reais) por Cota.
 4. O SUBSCRITOR que esteja participando da Oferta na qualidade de Pessoa Vinculada, e que não tenha adequadamente indicado tais características no campo 29 acima, terá este Pedido de Reserva da Oferta cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tenha realizado seu Pedido de Reserva da Oferta.
 5. Caso o SUBSCRITOR esteja participando da Oferta na qualidade de Pessoa Vinculada e haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, este Pedido de Reserva da Oferta será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta, nos termos do artigo 55, da Instrução CVM 400.
 6. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas destinada aos Investidores, não haverá rateio, sendo que todos os Investidores que participaram da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;
 7. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas alocadas pelo Coordenador Líder na BM&FBOVESPA, e a cada Investidor de Varejo e Investidor Institucional Nacional desse ambiente, conforme disposto no item “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” do Prospecto Preliminar, será realizado o rateio proporcional de tais Cotas entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva da Oferta;
 8. O SUBSCRITOR deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis e em moeda corrente nacional, até as 17:00 horas do dia útil imediatamente anterior à Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva da Oferta será automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva for realizada. Caso opte por efetuar o pagamento mediante débito em conta corrente, o SUBSCRITOR, por este ato, autoriza a Instituição Participante da Oferta a efetuar o débito do valor do investimento na conta corrente indicada no campo 25 acima.
 9. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva Liquidação, recibo de Cota, que, até a publicação do “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office” (“**Anúncio de Encerramento**”), não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Cota, e se converterá em tal Cota depois de publicado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo. O Fundo deverá distribuir o rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de subscrição de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.
 10. A Oferta contará com processo de liquidação via BM&FBOVESPA, conforme descrito no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.
- Parágrafo Primeiro.** As ordens recebidas pela BM&FBOVESPA através das Instituições Participantes, serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional, conforme demanda e montante destinado discricionariamente pelo Coordenador Líder.

Parágrafo Segundo. Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, devendo a Administradora proceder à imediata liquidação do Fundo.

11. Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office” (“**Prospecto Definitivo**”) que altere substancialmente o risco assumido pelo SUBSCRITOR ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido SUBSCRITOR poderá desistir deste Pedido de Reserva da Oferta após o início do primeiro Período de Alocação. Nesta hipótese, o SUBSCRITOR deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência deste Pedido de Reserva da Oferta à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 17:00 horas do quinto dia útil posterior ao início do primeiro Período de Alocação, em conformidade com os termos dispostos neste Pedido de Reserva da Oferta, que será então cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o SUBSCRITOR não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta de sua desistência deste Pedido de Reserva da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal SUBSCRITOR manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto neste Pedido de Reserva da Oferta.

12. Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Distribuição, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução deste Pedido de Reserva da Oferta em função de expressa disposição legal, este Pedido de Reserva da Oferta será automaticamente cancelado e a Instituição Participante da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado ao mercado nos jornais de publicação do Aviso ao Mercado, aos SUBSCRITORES de quem tenham recebido Pedido de Reserva da Oferta, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos da Cláusula 7 acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, 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.

13. Na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento, pela Instituição Participante da Oferta de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas relativas a período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre o Fundo e/ou divulgação indevida da Oferta ou de material de publicidade que não tenha sido previamente aprovado pela CVM, conforme previstos nos artigos 48 a 50 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela alocação das Cotas no âmbito da Oferta, pelo que será cancelado este Pedido de Reserva da Oferta que tenha recebido, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação do descumprimento da Instituição Participante da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, 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. A Instituição Participante da Oferta arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta e poderá deixar de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores por um período de até seis meses, contados da data de comunicação da violação. A Instituição Participante da Oferta a que se refere este item 11 deverá informar imediatamente aos Investidores de quem tenham recebido este Pedido de Reserva da Oferta sobre o referido cancelamento.

14. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office” (“**Anúncio de Início**”), conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

15. A Administradora ou os Coordenadores poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início (“**Anúncio de Retificação**”), conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições. Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens e/ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas do Fundo, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

16. O SUBSCRITOR declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar este Pedido de Reserva da Oferta perante mais de uma Instituição Participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada junto a outra Instituição Participante da Oferta, este Pedido de Reserva da Oferta será cancelado.

17. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva da Oferta, será formalizada mediante o pagamento do valor de acordo com a Cláusula 7 acima, e a celebração e assinatura do boletim de subscrição das Cotas (“**Boletim de Subscrição**”), na forma do Anexo I a este Pedido de Reserva da Oferta, o qual será celebrado entre a Administradora e o SUBSCRITOR (“**Boletim de Subscrição**”).

Parágrafo Único. O SUBSCRITOR declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição, conforme aplicável e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição, conforme aplicável, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao SUBSCRITOR, no endereço constante dos campos 10 a 16 acima.

O SUBSCRITOR declara ter conhecimento do Prospecto Preliminar, bem como de seu inteiro teor e das modificações ocorridas na Oferta desde a sua divulgação ao mercado em 7 de março de 2013, conforme informado na republicação do Aviso ao Mercado datado de 28 de março de 2013, por determinação da CVM em cumprimento às exigências constantes do OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº124/2013, datado de 20 de março de 2013, e da forma de obtenção do Prospecto Preliminar, inclusive por meio eletrônico, nos endereços eletrônicos:

(i) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais> (neste *website* clicar em “2013” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office”); (ii) **Administradora:** www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario (neste *website* clicar em “FII TB Office”, depois clicar em “Documentos” e depois em “Prospecto Preliminar –07/03/2013”); (iii) **BB Investimentos:** www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website* clicar em “FII TB Office” e, posteriormente, em “Prospecto Preliminar”); (iv) **Citi Corretora:** www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (neste *website* acessar “Fundos de Investimentos” e, em seguida, clicar em “FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office – Prospecto Preliminar”); (v) **Santander:** www.santandercorretora.com.br (nesse *website* clique em “ofertas publicas” na parte superior da tela, em seguida em “ofertas em andamento” e então em “Oferta do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE e em seguida Prospecto Preliminar”); (vi) **Citi:** https://www.citibank.com.br/investimentos/outros_investimentos.html (neste *website*, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office - Prospecto Preliminar”); (vii) **XP Investimentos:** <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (nesta página, clicar no link “FUNDO DE

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE”); **(viii) Ourinvest:** http://www.ourinvest.com.br/images/arquivos/fundos/documentos/FII-TB_Office-Prospecto_Preliminar.pdf; **(ix) Caixa Econômica:** www.caixa.gov.br (neste *website*, no topo da página, clicar em “Downloads”, na sequência em “Mercado de Capitais – Ofertas em Andamento” e acessar “FII TB Office”); **(x) CVM:** www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Ofertas em Análise”, e, em seguida, “quotas de fundo imobiliário – primárias (Volume em R\$)” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office – Prospecto Preliminar”); e **(xi) BM&FBOVESPA:** www.bmfbovespa.com.br (neste *website* clicar em “Mercados”, “Fundos/ETFs”, “Fundos Imobiliários” “Outros Fundos” – “Fundos em Processos de Oferta” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office”).

18. O SUBSCRITOR declara que conhece e observou a Aplicação Inicial Mínima e que tem conhecimento de que a Instituição Participante da Oferta não receberá este Pedido de Reserva da Oferta em inobservância a tal limite.

19. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM 400, o presente Pedido de Reserva da Oferta é irrevogável e irreatável, observados os termos e condições aqui dispostos, exceto pelo disposto nas Cláusulas 11 a 10 acima.

20. Instituição Escrituradora: Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.

Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva da Oferta, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

| | |
|---|---|
| <p>32 DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE PEDIDO DE RESERVA DA OFERTA E QUE: (I) RECEBI EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E DO PROSPECTO PRELIMINAR; (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 A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE A DEBITAR DE MINHA(S) CONTA(S) CORRENTE(S) MANTIDA(S) JUNTO À INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, O MONTANTE NECESSÁRIO PARA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS E DECLARO, PARA TODOS OS FINS DE DIREITO, ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM O(S) DEBITO(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.</p> | <p>33 Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>_____</p> <p>Local Data _____</p> <p>_____</p> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p> | <p>_____</p> <p>Local Data _____</p> <p>_____</p> <p>INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA</p> |
| <p>Testemunhas:</p> <p>_____</p> <p>Nome:</p> <p>CPF:</p> | <p>_____</p> <p>Nome:</p> <p>CPF:</p> |

ANEXO I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE

CNPJ/MF nº: 17.365.105/0001-47

Código ISIN nº: BRTBOFCTF006

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: TBOF11

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

| | |
|--|------------------------|
| Emissor | Código do Ativo |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII TB OFFICE (“ Fundo ”) | |

| | |
|--|--------------------|
| Administradora do Fundo | CNPJ/MF |
| BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM (“ Administradora ”) | 59.281.253/0001-23 |

| | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------|
| Endereço | Cidade | UF |
| Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar | Rio de Janeiro | RJ |

Características da Emissão

O **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de coordenador líder da Oferta, conforme definida abaixo (“**Coordenador Líder**”), o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, (“**BB Investimentos**”), o **CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL, CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Paulista, nº 1.111, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64 (“**Citi Corretora**”), e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Santander**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BB Investimentos, a Citi Corretora, “**Coordenadores**”), com a participação do **BANCO CITIBANK S.A.** (“**Citi**”), da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“**XP Investimentos**”), do **BANCO OURINVEST S.A.** (“**Ourinvest**”) e da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (“**Caixa Econômica**”) e, em conjunto com o Citi, a XP Investimentos e o Ourinvest, **Coordenadores Contratados**) e de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **BM&FBOVESPA S.A.** – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), participantes da Oferta conforme estipulado no Aviso ao Mercado (“**Corretoras Consorciadas**”) e demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como **Coordenadores Contratados** ou **Corretoras Consorciadas** (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com os Coordenadores e os Coordenadores Contratados, “**Instituições Participantes da Oferta**”) estão realizando uma oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE** (“**Oferta**”, “**Cotas**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela Administradora, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento.

Serão ofertadas 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) Cotas, nominativas e escriturais, em série única, com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais), no montante de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no “Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, celebrado, em 26 de março de 2013, entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), no “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1818895 (“**Regulamento**”), conforme alterado: (i) pelo “Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, datado de 26 de fevereiro de 2013 e devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de fevereiro de 2013, sob o nº 1824856 (“**Instrumento de Rerratificação 26/02**”); e (ii) pelo “Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office”, datado de 25 de março de 2013 e devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 25 de março de 2013, sob o nº 1827648 (“**Instrumento de Rerratificação 25/03**”) e, em conjunto com o Instrumento de Rerratificação 26/02, “**Instrumentos de Rerratificação**”), no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office” (“**Prospecto Definitivo**”) e na legislação vigente.

Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto nas assembleias gerais do Fundo. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta ou em fração ideal do Imóvel-Alvo, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente, observado o disposto na cláusula 7 abaixo.

A Oferta foi registrada na CVM sob o no CVM/SRE/RFI-2013/[•], em [•]/[•]/2013.

Os termos iniciados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

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

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

| QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR | | |
|--|-------------------|---|
| 1 Nome Completo/Razão Social | 2 Nome do Cônjuge | 3 CPF/CNPJ |
| 4 Estado Civil | 5 Sexo | 6 Data de Nascimento/Constituição |
| 7 Profissão | 8 Nacionalidade | 9 Documento de Identidade / Órgão Emissor |
| 10 Endereço (Rua/Avenida) | 11 Número | 12 Complemento |
| 13 Bairro | 14 Cidade | 15 Estado |
| 16 CEP | 17 E-mail | 18 Telefone/Fax |
| 19 Nome do representante legal (se houver) | | |
| 20 Documento de Identidade / Órgão Emissor | 21 CPF | 22 Telefone/Fax |

| DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA |
|---|
| 23 O SUBSCRITOR declara que: <input type="checkbox"/> é Pessoa Vinculada à Oferta; ou <input type="checkbox"/> não é Pessoa Vinculada à Oferta. |

| DISTRIBUIÇÃO PARCIAL (Hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400) |
|---|
| 24 No caso de Distribuição Parcial pretendo exercer a seguinte opção: (...) 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, respeitado o investimento mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais); (...) pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito. |

| COTAS SUBSCRITAS |
|---------------------------------|
| 25 Preço por Cota (R\$): 100,00 |
| 26 Quantidade: _____ |
| 27 Valor a pagar (R\$): _____ |

| FORMAS DE INTEGRALIZAÇÃO | | | |
|---|-----------|------------|-------------------|
| 28 <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta corrente |
| 29 <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta corrente | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta corrente |
| 30 <input type="checkbox"/> Cheque | Nº Cheque | Nº Banco | Nº Agência |

| DADOS PARA CRÉDITO DE RENDIMENTO EM CONTA CORRENTE | | | |
|---|----------|------------|----------|
| 31 <input type="checkbox"/> Conta corrente | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta |
| <input type="checkbox"/> Outra | | | |

1ª via - Instituição Participante da Oferta; 2ª via – Escriturador; 3ª via – Subscritor.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, a Administradora, neste ato representada pela Instituição Participante da Oferta acima identificada, entrega ao SUBSCRITOR a quantidade de Cotas indicada no campo 24 acima.
2. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título. As disposições do Pedido de Reserva da Oferta integram este Boletim de Subscrição.
3. A Oferta se dará através das Instituições Participantes da Oferta, integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no Pedido de Reserva da Oferta, neste Boletim de Subscrição e no Prospecto Definitivo.
4. A subscrição das Cotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação do Anúncio de Início ou até a publicação do “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office” (“**Anúncio de Encerramento**”), o que ocorrer primeiro.
5. As Cotas deverão ser subscritas pelos Investidores no mercado de balcão não organizado. As Cotas deverão ser subscritas na sede de uma das Instituições Participantes da Oferta.
6. As Cotas deverão ser integralizadas, a vista em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, ou em fração ideal do Imóvel-Alvo, desde que seja integralizada a totalidade da fração ideal remanescente, observado o disposto na cláusula 7 abaixo.
7. Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.000.000.000 (cinco milhões) Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). Atendida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e o Fundo entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Emissão e a Oferta serão canceladas, 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, públicos ou privados, 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. Os Investidores, no ato da subscrição das Cotas, atestarão sua ciência à possibilidade de Distribuição Parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá ter indicado, no momento do Pedido de Reserva da Oferta, se desejaria (i) receber a totalidade das Cotas por ele pretendida, se for o caso; (ii) receber a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (iii) cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas, nos termos do artigo 31, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400. Na hipótese de Distribuição Parcial, e desde que atingida a Captação Mínima, a Vendedora poderá, a seu exclusivo critério, integralizar as cotas remanescentes da Emissão por meio da conferência da totalidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do Imóvel-Alvo ao patrimônio do Fundo, de modo que a Vendedora poderá tornar-se cotista do Fundo. 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, 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.
8. O valor mínimo inicial para aplicação é de R\$10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas (“**Aplicação Inicial Mínima**”).
9. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
10. Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão, mas participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao registro do funcionamento do Fundo, e as demais conforme a Política de Distribuição de Resultados do Fundo estabelecida no Regulamento.
11. Somente depois de integralizadas, as cotas poderão ser negociadas secundariamente no mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a custódia das Cotas realizadas pela Central Depositária da BM&FBOVESPA. O Banco do Brasil S.A., abaixo qualificado, entidade contratada pelo Fundo para prestar os serviços de escrituração das Cotas, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na Central Depositária da BM&FBOVESPA.

12. A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente a 0,20% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, 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 que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor 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, com valor equivalente a 0,015% a.a., à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“**Taxa de Administração**”). Adicionalmente, a TS-17 Participações Ltda., na qualidade de consultora imobiliária (“**Consultora Imobiliária**”), receberá por seus serviços uma remuneração, a partir da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo e paga diretamente à Consultora Imobiliária, no valor equivalente a (i) 0,20% (dois décimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for equivalente a até R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões reais); (ii) 0,50% (cinco décimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for de R\$1.500.000.000,01 (um bilhão, quinhentos milhões de reais e um centavo) a até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e (iii) 1% (um por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços e que deverá ser paga diretamente à Consultora Imobiliária, 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 aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo. Não obstante os percentuais previstos nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima, durante os primeiros 12 (doze) meses após a data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo, a remuneração da Consultora Imobiliária será fixa no percentual equivalente a 0,20% (dois décimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, sobre o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo. O valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo será definido por laudo de avaliação a ser realizado anualmente pelo Fundo em atendimento ao disposto na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011. Com exceção da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria, conforme acima definidas, não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de ingresso, de saída, de gestão e de performance.
13. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
14. Instituição Escrituradora: Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.
15. O presente instrumento autoriza a transferência, pela Central Depositária da BM&FBOVESPA ou pela Instituição Escrituradora, da quantidade de Cotas objeto deste Boletim de Subscrição, identificadas no campo 24 acima, para uma conta de custódia do SUBSCRITOR mantida na Central Depositária da BM&FBOVESPA ou na Instituição Escrituradora.
16. Tendo recebido, neste ato, a totalidade do valor indicado no campo 25 acima, na forma indicada nos campos 26 a 28 acima, a Administradora dá ao SUBSCRITOR plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo 24 acima, o SUBSCRITOR dá à Administradora plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas. Na ocorrência de rateio das Cotas não será necessário nenhuma alteração no presente Boletim de Subscrição, servindo como comprovante das Cotas efetivamente adquiridas pelo Investidor a formalização de recibo de pagamento de cotas, indicando a quantidade de Cotas efetivamente adquiridas e o preço de aquisição. O SUBSCRITOR nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar tal Recibo, conforme aplicável, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao SUBSCRITOR.
17. O SUBSCRITOR declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo, bem como de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos endereços eletrônicos: (i) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais> (neste *website* clicar em “2013” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Definitivo” logo abaixo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office”); (ii) **Administradora:** www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario (neste *website* clicar em “FII TB Office”, depois clicar em “Documentos” e depois em “Prospecto Definitivo –15/04/2013”); (iii) **BB Investimentos:** www.bb.com.br/ofertapublica (neste *website* clicar em “FII TB Office” e, posteriormente, em “Prospecto Definitivo”); (iv) **Citi Corretora:** www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (neste *website* acessar “Fundos de Investimentos” e, em seguida, clicar em “FII - Fundo de Investimento Imobiliário” e, em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office – Prospecto Definitivo”); (v) **Santander:** www.santandercorretora.com.br (nesse *website* clique em “ofertas publicas” na parte superior da tela, em seguida em “ofertas em andamento” e então em “Oferta do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE e em seguida “Prospecto Definitivo”); (vi) **Citi:** https://www.citibank.com.br/investimentos/outros_investimentos.html (neste *website*, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office - Prospecto Definitivo”); (vii) **XP Investimentos:** <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (nesta página, clicar no link “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE”); (viii) **Ourinvest:** http://www.ourinvest.com.br/images/arquivos/fundos/documentos/FII-TB_Office-Prospecto_Definitivo.pdf; (ix) **Caixa Econômica:** www.caixa.gov.br (neste *website*, no topo da página, clicar em “Downloads”, na sequência em “Mercado de Capitais – Ofertas em Andamento” e acessar “FII TB Office”); (x) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Ofertas em Análise”, e, em seguida, “quotas de fundo imobiliário – primárias (Volume em R\$)” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office – Prospecto Preliminar”); e (xi) **BM&FBOVESPA:** www.bmfbovespa.com.br (neste *website* clicar em “Mercados”, “Fundos/ETFs”, “Fundos Imobiliários” “Outros Fundos” – “Fundos em Processos de Oferta” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office”).

18. Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva da Oferta após o início do primeiro Período de Alocação. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva da Oferta à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 17:00 horas do quinto dia útil posterior ao início do primeiro Período de Alocação, em conformidade com os termos do Pedido de Reserva da Oferta, que será então cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta de sua desistência do Pedido de Reserva da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva da Oferta;
19. A Administradora ou os Coordenadores poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM nº 400/03 (“**Anúncio de Retificação**”). Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições. Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens e/ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva da Oferta da Oferta, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

| | |
|---|--|
| <p>32 DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: (I) RECEBI EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E DO PROSPECTO DEFINITIVO; (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) DEBITO(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.</p> <p>_____</p> <p>Local Data</p> | <p>33 Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta</p> <p>_____</p> <p>Local Data</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>_____</p> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p> | <p>_____</p> <p>INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA</p> |
| <p>Testemunhas:</p> <p>_____</p> <p>Nome:</p> <p>CPF:</p> | <p>_____</p> <p>Nome:</p> <p>CPF:</p> |

1ª via - Instituição Participante da Oferta; 2ª via – Escriturador; 3ª via – Subscritor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Relação das Instituições Participantes da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Relação das Instituições Participantes da Oferta

COORDENADORES:

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 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 (“**Coordenador Líder**”);

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, (“**BB Investimentos**”);

CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL, CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 Paulista, nº 1.111, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64 (“**Citi Corretora**”); e

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Santander**”).

COORDENADORES CONTRATADOS:

BANCO CITIBANK 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 Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80 (“**Citi**”);

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 3.600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**XP Investimentos**”);

BANCO OURINVEST 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 Paulista, nº 1.728 – sobreloja, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (“**Ourinvest**”); e

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“**Caixa Econômica**”).

COORETORAS CONSORCIADAS:

| <u>Corretora Consorciada</u> | <u>CNPJ/MF</u> |
|---|--------------------|
| Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | 74.014.747/0001-35 |
| Alpes CCTVM S/A | 03.882.245/0001-88 |
| Ativa S/A Corretora de Títulos, Câmbios e Valores | 33.775.974/0001-04 |
| Bradesco S/A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários | 61.855.045/0001-32 |
| CGD Investimentos CVC S/A | 07.554.076/0001-08 |
| Citigroup Global Markets Brasil, CCTVM S.A. | 33.709.114/0001-64 |
| CM Capital Markets CCTVM Ltda. | 02.685.483/0001-30 |
| Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. | 00.336.036/0001-40 |
| Corretora Souza Barros Câmbio e Títulos S/A | 61.787.776/0001-98 |
| Fator S.A. Corretora de Valores | 63.062.749/0001-83 |
| Gradual CCTVM S/A | 33.918.160/0001-73 |
| Indusval S/A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários | 65.913.436/0001-17 |
| Itaú Corretora de Valores S.A. | 61.194.353/0001-64 |
| Magliano S/A Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários | 61.723.847/0001-99 |
| Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | 13.434.335/0001-60 |
| Petra Personal Trader CTVM S.A. | 03.317.692/0001-94 |
| Planner Corretora de Valores S.A. | 00.806.535/0001-54 |
| Renascença DTVM Ltda. | 62.287.735/0001-03 |
| Santander Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S/A | 51.014.223/0001-49 |
| SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. | 50.657.675/0001-86 |
| Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A. | 62.285.390/0001-40 |
| Spinelli S/A – CVMC | 61.739.629/0001-42 |
| Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. | 01.170.892/0001-31 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO J

Laudo de Avaliação dos Imóveis e Estudo de Viabilidade, Elaborado pela Colliers International

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE

DEZEMBRO DE 2012

LAUDO 1.931/12

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Estudo de Viabilidade | 4 |
| 1.1 | Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes | 4 |
| 1.2 | Introdução | 5 |
| 1.3 | Premissas..... | 5 |
| 1.3.1 | Resultado Líquido Operacional..... | 5 |
| 1.3.2 | Estruturação do Fundo..... | 6 |
| 1.3.3 | Instituição do FII | 6 |
| 1.3.4 | Aquisição do Ativo..... | 6 |
| 1.3.5 | Despesas Operacionais | 7 |
| 1.3.6 | Simulação de Venda Líquida | 8 |
| 1.3.7 | Inflação | 8 |
| 1.3.8 | Viabilidade..... | 8 |
| 2 | ENCERRAMENTO | 11 |
| | ANEXO I | 12 |
| 3 | AVALIAÇÃO DO ATIVO | 12 |
| 3.1 | Solicitante..... | 13 |
| 3.2 | Objeto..... | 13 |
| 3.3 | Data de Referência | 13 |
| 3.4 | Objetivo da Avaliação..... | 13 |
| 4 | Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes | 14 |
| 4.1.1 | Caracterização da Região..... | 16 |
| 4.1.2 | Descrição do Entorno..... | 17 |
| 4.2 | Caracterização da Propriedade | 19 |
| 4.2.1 | Zoneamento | 19 |
| 4.2.2 | Terreno..... | 21 |
| 4.2.3 | Construções | 21 |
| 4.2.4 | Descrição Comercial e Diferenciais Técnicas..... | 23 |
| 4.2.5 | Diferenciais Arquitetônicos e Construtivos | 25 |
| 4.2.6 | Sobre a Tishman Speyer | 42 |
| 4.3 | Relatório Fotográfico..... | 44 |

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

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



| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Diagnóstico do Mercado | 55 |
| 5.1 | Geral..... | 55 |
| 5.2 | Berrini | 60 |
| 5.3 | Roque Petroni | 62 |
| 5.4 | Avaliação do Imóvel | 65 |
| 5.4.1 | Referências Normativas | 65 |
| 5.4.2 | Valor do Projeto – Fluxo de Caixa Descontado | 65 |





1 ESTUDO DE VIABILIDADE

1.1 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A data-base desse relatório é Dezembro de 2012, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE, considerando como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE.

Adicionalmente, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do Relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas à nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados 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, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

As premissas utilizadas só se aplicam ao estudo em questão, devido as negociações exclusivas entre o vendedor e o fundo de investimento imobiliário.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

O estudo de viabilidade e a avaliação do imóvel (Anexo I - Avaliação do Ativo) não podem ser publicados e/ou utilizados de forma separada.





Este estudo de viabilidade é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

1.2 Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será lastreado pela torre corporativa Tower Bridge Corporate, São Paulo, SP.

As principais características do ativo, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas no capítulo 3 deste laudo, que refere-se à avaliação do ativo.

1.3 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 Dezembro de 2012.

Foram consideradas as seguintes premissas:

1.3.1 Resultado Líquido Operacional

As receitas do FII são as mesmas observadas no fluxo de avaliação do ativo, oriundas da consideração dos contratos de locação projetados.

Além dos contratos vigentes (cerca de 40% da área total com contratos já firmados no momento da avaliação), foram consideradas para as lajes ainda vagas na data desta avaliação condições e características típicas para a projeção dos contratos de locação, ou seja, duração de 5 anos com revisão dos contratos em cada 3 anos e ajuste anual pelo índice de inflação IGP-M por se tratar da prática mais comum de mercado.

As lajes que ainda se encontram vagas, estima-se a absorção em 9 meses devido a negociações avançadas com algumas empresas interessadas na locação da área disponível conforme informado pelo solicitante.

Para revisão e renovação dos contratos adotou-se uma taxa de crescimento anual real de 1,50%. O crescimento anual real considera o ciclo de mercado que se encontra o empreendimento e as expectativas para o mercado.

Adotou-se a probabilidade de 75% de renovação dos contratos, ou seja, ao final de cada 5 anos de contrato, 25% das unidades ficarão vagas durante 3 meses, período em que perda de locação. Para determinação da probabilidade de renovação dos contratos, se leva em consideração o provável gasto com instalação e o transtorno que será a reposição do escritório em outro prédio e/ou cidade. Quanto maior a área de ocupação e número de funcionários, mais onerosa e complicada é a mudança de escritório.



O fundo garantirá ainda a rentabilidade de 0,67% ao mês durante os primeiros 12 meses 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, a taxa de administração e a taxa de consultoria imobiliária.

1.3.2 Estruturação do Fundo

Os custos necessários à instituição do FII totalizam R\$ 1.005.000.000,00 (Um bilhão, cinco milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais) e são compostos pelos seguintes itens:

1.3.3 Instituição do FII

A instituição do FII é composta pelos seguintes itens a serem pagos em parcela única:

- **Custos de Colocação:** R\$ 30.150.000,00
- **Marketing:** R\$ 300.000,00
- **Publicações:** R\$ 150.000,00
- **Assessoria Jurídica:** R\$ 250.000,00
- **Laudo de Avaliação:** R\$ 40.000,00
- **BMF&Bovespa:** R\$ 351.750,00
- **CVM:** R\$ 82.870,00

1.3.4 Aquisição do Ativo

O custo total da aquisição totaliza R\$ 973.675.380,00 e é composto pelos seguintes itens a serem pagos também em parcela única:

- **Ativo:** R\$ 949.927.200,00
- **ITBI:** R\$ 18.998.544,00, ou seja, 2,00% sobre o valor do ativo e
- **Registros:** R\$ 4.749.636,00, ou seja, 0,50% sobre o valor do ativo.





1.3.5 Despesas Operacionais

1.3.5.1 Despesas Administrativas

As despesas operacionais do FII referentes à administração e consultoria imobiliária do mesmo são as seguintes:

- **Taxa de Administração:** 0,20% sobre o valor dos ativos do FII, ou seja, R\$ 1.947.351,00 por ano
- **Taxa de Consultoria Imobiliária:** 0,20% sobre o valor dos ativos do FII, ou seja, R\$ 1.947.351,00 durante período do prêmio de locação (12). Após do vencimento do período com prêmio de locação a taxa de consultoria imobiliária cresce junto ao aumento do valor dos ativos do fundo. Cada aumento de R\$ 500.000.000,00 implica ajuste da taxa de 0,50%. Projeções do solicitante preveem este ajuste para os meses 36 (0,50%) e 72 (1,00%).¹

1.3.5.2 Despesas Operacionais

As despesas operacionais recorrentes do FII referente à sua operação são as seguintes:

- **Taxa de Escrituração:** R\$ 240.000,00 por ano
- **Auditoria:** R\$ 35.000,00 por ano
- **Fiscalização CVM:** R\$ 38.400,00 por ano
- **Publicações:** R\$ 10.000,00 por ano
- **BMF&Bovespa:** R\$ 7.700,00 por ano
- **Laudo de Re-avaliação:** R\$ 30.000,00 por ano

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

¹ A Consultoria Imobiliária receberá por seus serviços uma remuneração, a partir da data de aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo, no valor equivalente a (i) 0,20% (dois décimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for equivalente a até R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões reais); (ii) 0,50% (cinco décimos por cento) a.a. à razão de 1/12 avos, quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for de R\$1.500.000.001,00 (um bilhão, quinhentos milhões e um real) a até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e (iii) 1% (um por cento) quando o valor total dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo for superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) a.a. à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a Consultoria Imobiliária, 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 aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo. A Taxa de Consultoria será devida a partir da data da aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo e debitada do Fundo a título de encargo, sendo paga diretamente à Consultoria Imobiliária. O valor de mercado dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo será definido por laudo de avaliação a ser realizado anualmente pelo Fundo em atendimento ao disposto na Instrução CVM 516.



1.3.5.3 Reserva de Contingência

Adicionalmente, o fundo manterá uma reserva de contingência a partir do quarto ano. As despesas para esta reserva equivalem à 5,00% da receita bruta mensal até atingem montante de 1,00% do patrimônio líquido do fundo.

1.3.5.4 Prêmio de Locação

O FII oferecerá ao cotista prêmio de locação durante os primeiros 12 meses no patamar de 8,00% a.a. (0,67% a.m.).

1.3.6 Simulação de Venda Líquida

Apesar do FII ter legalmente duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) de 8,50% ao ano sobre o resultado mensal e custo de corretagem de 1,50%.

1.3.7 Inflação

Todas as taxas apresentadas neste laudo são nominais e se baseiam na projeção inflacionária pelo IGP-M de 5,40% ao ano, conforme projeção de 12 meses do Relatório FOCUS do Bacen.²

1.3.8 Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:

² BACEN – Focus, 7/12/2012



| Fluxo em R\$ mil | ANO 1 | ANO 2 | ANO 3 | ANO 4 | ANO 5 | ANO 6 | ANO 7 | ANO 8 | ANO 9 | ANO 10 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Fluxo em R\$ mil | | | | | | | | | | |
| INSTITUIÇÃO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| INSTITUIÇÃO DO FUNDO | -1.005.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Recorrentes | | | | | | | | | | |
| Taxa de Administração | 0 | -1.947 | -2.053 | -2.280 | -2.403 | -2.533 | -2.670 | -2.814 | -2.966 | -3.126 |
| Consultoria Imobiliária | 0 | -1.947 | -2.053 | -2.163 | -6.008 | -6.333 | -13.349 | -14.070 | -14.830 | -15.631 |
| Taxa de Escrituração | 0 | -240 | -253 | -281 | -296 | -312 | -329 | -347 | -366 | -385 |
| Auditoria | 0 | -35 | -37 | -39 | -41 | -43 | -46 | -48 | -51 | -56 |
| Fiscalização CVM | 0 | -38 | -40 | -43 | -45 | -47 | -50 | -53 | -55 | -58 |
| Publicações | 0 | -10 | -11 | -11 | -12 | -13 | -13 | -14 | -15 | -16 |
| BMF&Bovespa | 0 | -8 | -8 | -9 | -10 | -10 | -11 | -11 | -12 | -12 |
| Laudo de Re-avaliação | 0 | -30 | -32 | -33 | -35 | -37 | -41 | -43 | -46 | -48 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.898 | -5.151 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DESPESAS RECORRENTES | 0 | -4.256 | -4.486 | -13.261 | -14.008 | -9.335 | -16.514 | -17.406 | -18.346 | -19.337 |
| Receitas do Alivo | 0 | 38.284 | 85.064 | 89.401 | 97.155 | 103.018 | 102.620 | 115.906 | 123.517 | 134.123 |
| RECEITAS | 0 | 38.284 | 85.064 | 89.401 | 97.155 | 103.018 | 102.620 | 115.906 | 123.517 | 134.123 |
| Resultado Operacional Líquido | 0 | 34.028 | 80.578 | 83.894 | 89.010 | 93.284 | 99.391 | 106.111 | 115.777 | 122.866 |
| Prêmio de Locação | - | 46.372 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribuição de Rendimentos | - | 80.400 | 80.578 | 84.673 | 83.894 | 89.010 | 93.284 | 99.391 | 106.111 | 115.777 |
| YIELD | 8,00% | 8,02% | 8,43% | 8,35% | 8,88% | 9,28% | 9,89% | 10,56% | 11,52% | 12,23% |
| Dividendos | - | 80.400 | 80.578 | 84.673 | 83.894 | 89.010 | 93.284 | 99.391 | 106.111 | 115.777 |
| Simulação de Venda | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.779.000 |
| FLUXO DE CAIXA TIR | - | 1.005.000 | 80.578 | 84.673 | 83.894 | 89.010 | 93.284 | 99.391 | 106.111 | 115.777 |
| | | | | | | | | | | 1.901.867 |

9

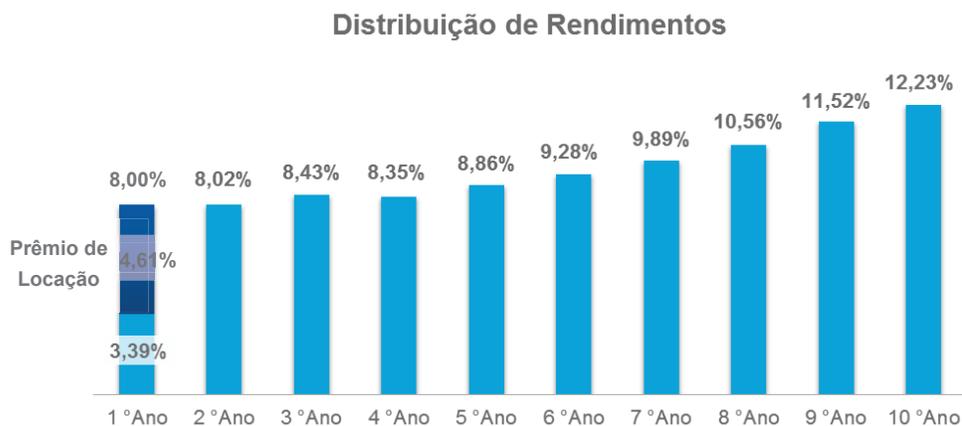
Considerando os anos de vigência do FII, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

| | Captação | Dividendos | Perpetuidade | Fluxo de Caixa |
|--------|----------------|------------|--------------|----------------|
| Ano 0 | - 1.005.000,00 | - | - | - 1.005.000,00 |
| Ano 1 | - | 80.400,00 | - | 80.400,00 |
| Ano 2 | - | 80.578,40 | - | 80.578,40 |
| Ano 3 | - | 84.673,29 | - | 84.673,29 |
| Ano 4 | - | 83.893,81 | - | 83.893,81 |
| Ano 5 | - | 89.009,99 | - | 89.009,99 |
| Ano 6 | - | 93.284,16 | - | 93.284,16 |
| Ano 7 | - | 99.391,37 | - | 99.391,37 |
| Ano 8 | - | 106.111,25 | - | 106.111,25 |
| Ano 9 | - | 115.776,61 | - | 115.776,61 |
| Ano 10 | - | 122.866,31 | 1.779.000,20 | 1.901.866,52 |

TIR 13,20%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de 13,20%.

O gráfico a abaixo ilustra a remuneração anual (*yield*), calculada com base na soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses em comparação ao valor total da captação.





2 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este estudo de viabilidade é composto por 11 (onze) folhas e 1 (um) anexo que corresponde ao laudo de avaliação do ativo que será adquirido pelo FII.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do Fundo de Investimento Imobiliário que será proprietário dos imóveis.

São Paulo, 21 de Dezembro de 2012.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Cristina Alonso Casarini
CREA 5.060.339.429

Responsável Técnica - Gerente
Valuation & Advisory Services

Edoardo Dalla Fina

Coordinator
Valuation & Advisory Services

Daniel Jackel

Senior Consultant – Valuation & Advisory Services

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

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



ANEXO I

3 AVALIAÇÃO DO ATIVO



3.1 Solicitante

Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Corporate

3.2 Objeto

Endereço:

Av. Jornalista Roberto Marinho/
Av. das Nações Unidas
Brooklin - São Paulo/SP

Área de Terreno:

13.223,59 m² (informado pelo
solicitante)

Área Bruta Locável (BOMA):

55.079,17 m²



3.3 Data de Referência

Dezembro de 2012

3.4 Objetivo da Avaliação

Valor de Mercado

Valor do Ativo

R\$ 1.046.900.000,00

(Um bilhão e quarenta e seis milhões e novecentos mil reais)

Dezembro de 2012



4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é Dezembro de 2012, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE, considerando como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE.

Adicionalmente, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas à nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no relatório, salvo expressa solicitação da FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB CORPORATE, e mediante pagamento de FEE adicional.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados 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 devidamente registrados no Registro de Imóveis.

A COLLIERS não assume responsabilidade sobre aspecto legal e técnico do imóvel ou a ele referentes, ainda que fornecidos pelo cliente, excluindo-se as responsabilidades inerentes ao exercício de sua função para o escopo contratado.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não integrarem o escopo dos serviços ora contratados.

A COLLIERS não efetuou medições de campo para realização deste relatório.



A COLLIERS não fez consulta junto aos órgãos públicos de âmbito municipal, estadual, federal, autarquias, entre outros, no que tange a situação legal e/ou fiscal do imóvel.

Este relatório é independente e livre de quaisquer vantagens e/ou envolvimento dos assinantes ou subordinados.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R\$) e são válidos para a data base.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

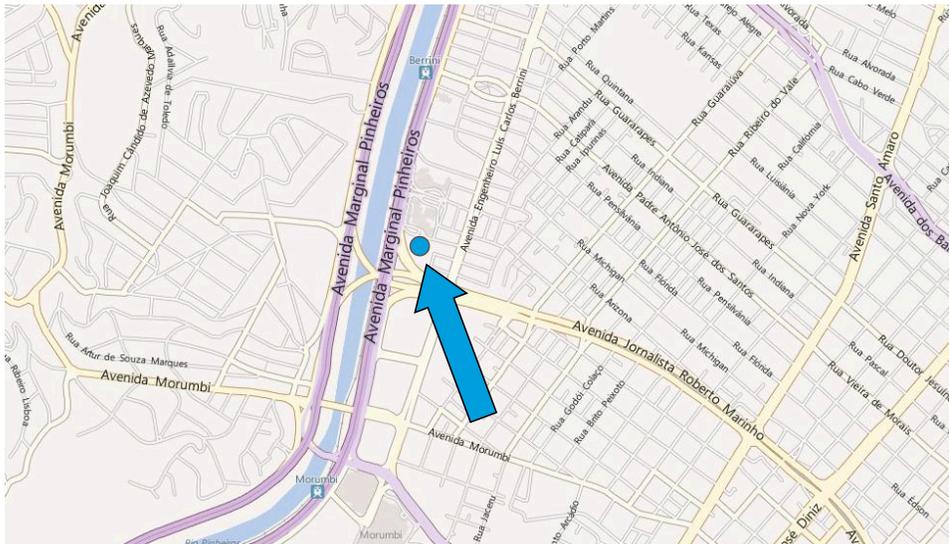
Não foi disponibilizado o quadro de áreas final e oficial do empreendimento. As áreas utilizadas para as projeções financeiras foram fornecidas pelo solicitante.



4.1.1 Caracterização da Região

4.1.1.1 Aspectos da Localização

| | |
|--------------------------------|---|
| Endereço: | Av. Jornalista Roberto Marinho/Av. da Nações Unidas |
| Bairro: | Brooklin |
| Município/Estado: | São Paulo/SP |
| Densidade de Ocupação: | Alta |
| Padrão Econômico: | Alto |
| Categoria de Uso Predominante: | Comercial e Residencial |
| Valorização Imobiliária: | Em valorização |
| Vocação: | Comercial e Residencial |
| Acessibilidade: | Boa |
| Intensidade de Tráfego: | Alta |



Mapa 1 Localização do Empreendimento



4.1.1.2 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 |

4.1.1.3 Atividades Existentes no Entorno

Serviços

| | |
|---------------------|------------|
| Comércio: | Até 250m |
| Escola: | Até 1.000m |
| Serviços Médicos: | Até 500m |
| Recreação de Lazer: | Até 250m |
| Correio: | Até 500m |
| Agências Bancárias: | Até 500m |
| Transporte: | Até 500m |

4.1.2 Descrição do Entorno

O imóvel é localizado na região da Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, um dos centros comerciais da cidade de São Paulo. Pelo desenvolvimento imobiliário intenso nos últimos anos a região se adensou e é caracterizado hoje pelo uso misto de edifícios comerciais, residenciais e variedade de hotéis e flats de grande porte. Futuros desenvolvimentos imobiliários são limitados devido à escassez de terrenos.

Para atender tanto as residências quanto a população que trabalha na região existem vários restaurantes e comércios de conveniência em particular na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini.

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

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



Por ter acesso pelas avenidas das Nações Unidas e Jornalista Roberto Marinho a facilidade de chegar ao imóvel é grande. São duas vias principais da cidade que atendem todas as direções. A localização é muito boa, pois fica entre outras regiões comerciais de São Paulo, como Vila Olímpia, corredor Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio e dista cerca 5,2 km do aeroporto de Congonhas.

A região também se destaca pela ligação à rede de transporte público. Atualmente existem duas estações do CPTM (Morumbi e Berrini) a cerca de 750m do imóvel. Para o ano de 2014 é prevista a inauguração do monotrilho do sistema do metro Linha – 17 Ouro. Essa linha ligará o bairro de Morumbi, a estação Morumbi (interligação com CPTM), o aeroporto de Congonhas e Metrô Jabaquara (Linha -1 Azul), melhorando assim significativamente o acesso à região com transporte alternativo.



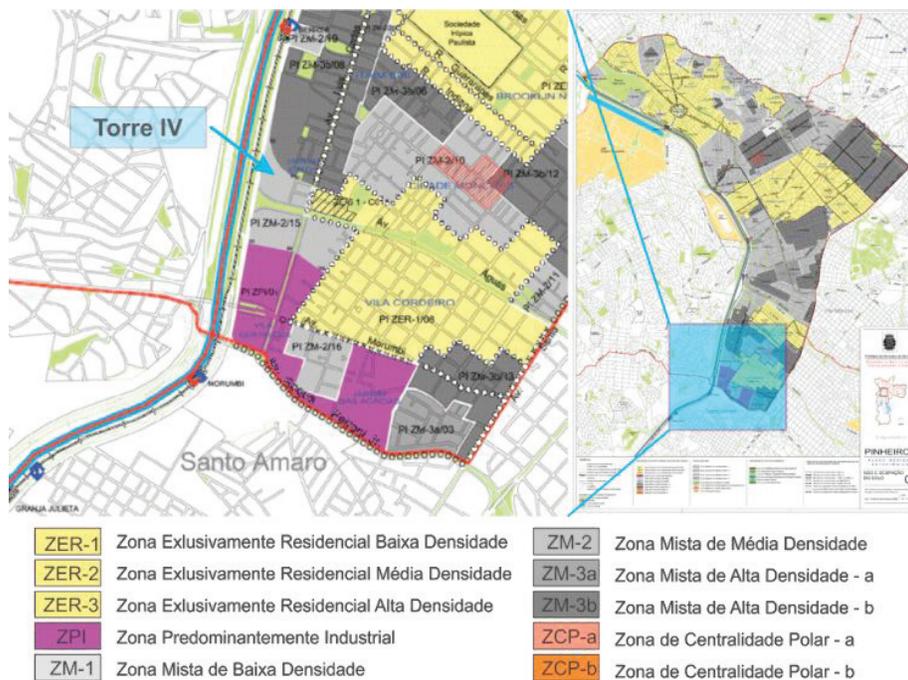
4.2 Caracterização da Propriedade

4.2.1 Zoneamento

Pela localização o imóvel é atingido por duas legislações urbanísticas – o plano diretor e a operação urbana Água Espraiada.

A respeito do plano diretor, consulta junta a prefeitura de São Paulo, subprefeitura de Pinheiros, consta que o imóvel é localizado na Zona Mista de Média Densidade (ZM-2).

Segue mapa das zonas e tabela com índices urbanísticos:



Mapa 2 Zoneamento

Fonte: Prefeitura de São Paulo, Subprefeitura de Pinheiros³

³ http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regionais/index.php?p=1891

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI
Quadro 04 do Livro XI, Anexo 3 Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

| CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO | ZONA DE USO | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | | CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES | | | | | RECUSOS MÍNIMOS (m) | | | | | |
|---|---|-------------------------------|--|---|-------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|------------|--|--|-----------------|---------|
| | | MÍNIMO | BÁSICO | MÁXIMO | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA | LOTE MÍNIMO (m²) | FRENTE MÍNIMA (m) | ABERTURA DE ALTURA MÁXIMO (m) | FRENTE (m) | FUNDOS E LATERAIS | | | |
| | | | | | | | | | | | ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 8,00 m | ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 8,00 m | | |
| MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA | ZER - BAIXA DENSIDADE | ZER - 1 | 0,05 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,30 | 250,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 | NÃO EXIGIDO | (k) | |
| | ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER | ZCLZ-I ou ZCLZ-II | 0,05 | (f) | (g) | 0,50 | 0,30 | 250,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 | NÃO EXIGIDO | (k) | |
| | ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL | ZPI | 0,10 | 1,00 | 1,50 | 0,70 | 0,15 | 500,00 | 15,00 | Sem limite | 5,00 (j) | NÃO EXIGIDO | (k) (l) | |
| | ZM - BAIXA DENSIDADE | ZM - 1 | 0,20 | 1,00 | 1,00 | 0,5 (d) | 0,15 (e) | 125,00 | 5,00 | 9,00 | 5,00 (j) | NÃO EXIGIDO (f) | (k) (l) | |
| | ZM - MÍDIA DENSIDADE | ZM - 2 | 0,20 | 1,00 | 2,00 | 0,5 (d) | 0,15 (e) | 125,00 | 5,00 | 25,00 (a) | 5,00 (j) | NÃO EXIGIDO (f) | (k) (l) | |
| | ZM - ALTA DENSIDADE | ZM - 3a | 0,20 | 1,00 | 2,5 (h) | 0,5 (d) | 0,15 (e) | 125,00 | 5,00 | SEM LIMITE | SEM LIMITE (b) | 5,00 (j) | NÃO EXIGIDO (f) | (k) (l) |
| | | ZM - 3b | | | | | | | | | | | | |
| | ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR | ZCP ou ZCL - A | 0,20 | 1,00 | 2,50 | 0,70 | 0,15 | 125,00 | 5,00 | SEM LIMITE | SEM LIMITE | 5,00 (j) | NÃO EXIGIDO (f) | (k) (l) |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL | ZEPPEC | Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver. | | | | | | | | | | | |
| ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL | ZCPp e ZCLp | 0,05 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 0,15 | 250,00 | 10,00 | 15,00 | 5,00 | NÃO EXIGIDO (f) | (k) (l) | | |

- NOTAS:
- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-2/12, ZM-2/13, ZM-2/14, ZM-2/15, ZM-2/16
 - (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro quanto ao gabarito nas ZM3b/01, ZM3b/02, ZM3b/03, ZM3b/04, ZM3b/05 e ZM3b/06
 - (c) Observar os § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste Livro.
 - (d) Observar o artigo 58 deste Livro.
 - (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e ajardinamento nas ZM
 - (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso linderia.
 - (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso linderia.
 - (h) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3a/01 para HIG e HMP
 - (i) Ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
 - (j) Ver artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 - (k) Ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e offshores

Tabela 1 Índices Urbanísticos

Como mostra mapa a seguir o imóvel também é inserido na operação urbana Água Espreada.



Mapa 3 Operação Urbana

A operação urbana regula incorporação de terrenos. Além do escassez de terrenos incorporáveis na região esse fator limita futuros desenvolvimentos imobiliários, pelo menos no setor comercial. Na data da análise não existem mais CEPACS (Certificados de Potencial Adicional de Construção) para aumentar o potencial construtivo. Sem potencial adicional incorporações tem se transformado inviáveis. Por isso, não terá novos concorrentes na região imediata do avaliando.

Segue tabela com estoque de CEPACS:

| SETORES | ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) * | CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--|----------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | ESTOQUE POR USO (m²) | | ESTOQUE CONSUMIDO | | PROPOSTAS EM ANÁLISE | | ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL | |
| | | RESIDENCIAL Mínimo de 30% | NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70% | RESIDENCIAL | NÃO RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | NÃO RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | NÃO RESIDENCIAL |
| BROOKLIN | 1.500.000,00 | 450.000,00 | 1.050.000,00 | 506.930,60 | 543.069,40 | 0,00 | 27.063,64 | 939.046,00 | 939.046,00 |
| BERRINI | 250.000,00 | 75.000,00 | 175.000,00 | 74.156,47 | 174.884,38 | 0,00 | 0,00 | 959,15 | 115,62 |
| MARGINAL PINHEIROS | 600.000,00 | 180.000,00 | 420.000,00 | 130.761,37 | 93.799,30 | 8.933,02 | 85.118,90 | 375.439,33 | 326.200,70 |
| CHUCRI ZAIDAN | 2.000.000,00 | 600.000,00 | 1.400.000,00 | 239.672,47 | 411.621,60 | 123.084,28 | 351.589,02 | 1.348.705,93 | 988.378,40 |
| SUBTOTAL PERMITIDO | 3.250.000,00 | 975.000,00 | 2.275.000,00 | 1.051.411,13 | 735.438,40 | 141.617,30 | 474.661,46 | | |
| | | 3.250.000,00 | | 1.786.849,53 | | 616.278,76 | | | |
| JABAQUARA | 500.000,00 | 150.000,00 | 350.000,00 | 7.709,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 492.290,15 | 350.000,00 |
| TOTAL PERMITIDO | 3.750.000,00 | 1.125.000,00 | 2.625.000,00 | 1.059.120,98 | 735.438,40 | 141.617,30 | 474.661,46 | | |
| | | 3.750.000,00 | | 1.794.559,38 | | 616.278,76 | | | |

4.2.2 Terreno

Segundo informações fornecidas pelo solicitante o terreno mede uma área total de 13.223,59 m². O acesso ao terreno é direto pela Av. Jornalista Roberto Marinho.

O terreno apresenta as seguintes características:

- Superfície: Aparentemente Seca
- Topografia: Plana
- Frente: Ao nível do logradouro

4.2.3 Construções

Trata-se de um edifício da classificação A+ pela COLLIERS devido às características técnicas do empreendimento.

Com uma área por pavimento em torno de 2.200 m² em 24 andares é um dos maiores edifícios da região inteira.

Com total de 1.675 vagas que se distribuem em 5 subsolos de estacionamento e 1 subsolo intermediário, o empreendimento conta com vagas para portadores de necessidades especiais, estacionamento VIP e área de carga e descarga.



O lobby possui acabamentos de alto padrão e tem pé-direito triplo que ilumina a entrada.

Toda fachada do empreendimento é envidraçada e assim permite visão panorâmica da região. Fator importante é o aproveitamento da insolação natural. Todo layout dos andares tipos é voltada ao núcleo com as áreas comuns e elevadores. Assim, a iluminação dos conjuntos melhora porque não existem obstáculos para a luz. O ambiente se torna mais agradável para os funcionários e também é possível de reduzir custos gerados pela iluminação artificial.

Os conjuntos tipos contam com previsão para piso elevado de até 15cm que é utilizado para instalar a infraestrutura telemática. Com piso elevado instalado e vão entre forro e laje, o pé direito atinge 2,80m, característica de edifícios de alto padrão.

O layout dos conjuntos permite divisão em até três unidades independentes por andar. Não existem pilares na área utilizada pelo inquilino que garante maior flexibilidade no aproveitamento do espaço, fato que também facilita adaptações às necessidades dos inquilinos.

Todo edifício conta com segurança predial, circuito fechado e monitoramento, sistema combate a incêndio.

Ao total existem 25 elevadores: 2 elevadores que atendem a parte das docas, 1 elevador de emergência, 4 elevadores de acesso à garagem e 2 elevadores para acessar as lojas. 15 elevadores atendem somente os andares com conjuntos. O diferencial do Tower Bridge Corporate é no sistema dos elevadores, conhecido como elevador inteligente. Toda torre é agrupada em zonas, cada zona tem 5 elevadores. Por isso, o fluxo de passageiros é mais rápido e eficiente.

A infraestrutura inteira do empreendimento é desenhada para receber o certificado LEED Gold CS2. Este selo é dado para edifícios da última geração que possuem instalações que facilitam o reaproveitamento de energia e água e por isso diminuem o impacto ao meio ambiente e os custos para os inquilinos.

Seguem extratos do material comercial e informações técnicas disponibilizadas pelo solicitante:





4.2.4 Descrição Comercial e Diferenciais Técnicas

A Tower Bridge Corporate vai oferecer uma área locável com cerca de 55.000 m², entre escritórios e espaços para lojas, distribuídos em 24 andares. Cada pavimento terá 2.000 m². O core central e o *lease span* mínimo de 11 metros permitem uma grande flexibilidade de layout, em opções de até três conjuntos por pavimento. O projeto desenvolvido pelo escritório de arquitetos Botti & Rubin, além de primar pela exploração dos espaços de forma eficiente, valoriza o bem-estar dos ocupantes. Uma amostra dessa preocupação foi a criação de três terraços em cada um dos pavimentos. Do andar é possível ter uma vista externa de 360°.

A fachada da Tower Bridge Corporate com vidro de alta performance favorece a iluminação natural interna, de maneira a aumentar o conforto e o uso racional de energia. O empreendimento vai ser construído tendo em vista obter o selo LEED (Leadership in Energy and Environment Design), concedido pelo Green Building Council dos Estados Unidos. O projeto também atende aos conceitos da NFPA (*National Fire Protection Association*). Será projetado para reduzir os custos operacionais de manutenção, minimizar o uso de recursos ambientais não-renováveis, melhorar a qualidade do ar interno do edifício e, conseqüentemente, a qualidade de vida e a saúde dos seus usuários.

Entre as práticas de sustentabilidade ambiental promovidas pela Tower Bridge Corporate, estão a instalação de sistema de ar-condicionado central com termo-acumulação, elevadores de alta performance e otimização de todos os sistemas elétricos, a fim de obter uma economia significativa de energia.

A Tower Bridge Corporate está sendo erguida num terreno de 13.223,59 m², ao lado do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), uma das mais prestigiadas e bem-servidas regiões corporativas de São Paulo. Ali, visitantes e ocupantes, que já têm à disposição os mais diversos serviços de uso diário com toda a comodidade e segurança, vão poder usufruir da infraestrutura que chega junto com o novo empreendimento, com lojas, restaurantes e ampla área verde. O projeto prevê ainda a construção de uma área de uso comum, com vista para uma praça que a Tishman Speyer irá criar e doar para a Prefeitura de São Paulo.

4.2.4.1 Implantação

A Tower Bridge está sendo erguida em um terreno de 13.223,59 m², ao lado do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), uma das mais prestigiadas e bem-servidas regiões corporativas de São Paulo. Visitantes e ocupantes, têm à disposição os mais diversos serviços de uso diário com toda a comodidade e segurança, poderão usufruir da infraestrutura que chega junto como novo empreendimento, com lojas, restaurante e terraço na cobertura com ampla área verde. O projeto prevê ainda a interligação de acesso de pedestres como CENU.

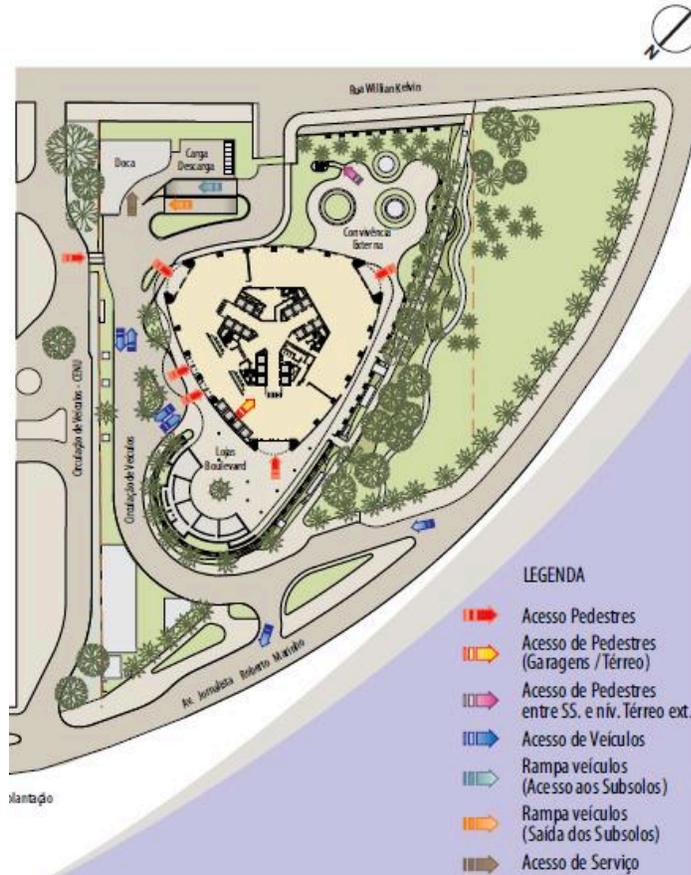


Ilustração 1 Implantação no Terreno

Os usuários da Tower Bridge Corporate têm acesso pelo Lobby com amplo pé-direito, e também pelos elevadores dos subsolos.

Todo acesso das áreas públicas para a torre é controlado de maneira automatizada através de credenciamento, integração de dados do usuário com as catracas do térreo, e nos subsolos através de leitores de cartão.

O controle de acesso utiliza tecnologia de rede serial RS485, com catracas também para PNE (Portadores de Necessidades Especiais).



4.2.4.2 Estacionamentos

A Tower Bridge Corporate possui 5 subsolos de estacionamento + 01 Subsolo Intermediário que oferecem 1.616 vagas para automóveis. Há espaço adequado para bicicletas (96 vagas), vagas para Portadores de Necessidades Especiais (PNE), e vagas preferenciais para veículos de baixa emissão de poluentes, combustível eficiente e caronistas. Há ainda uma área para desembarque VIP, que dá acesso a um elevador social para cada zona de distribuição vertical.

Os subsolos serão servidos por 04 elevadores de acesso da garagem para o Lobby no Térreo e ao Mezanino, 1 elevador de emergência, 02 elevadores de acesso às Lojas, 02 elevadores para as docas, atendendo até o mezanino.

Há espaço destinado à coleta seletiva de lixo, espaço para tratamento de água recuperada para reuso, sala de espera do estacionamento e áreas técnicas e de administração predial.

4.2.5 Diferenciais Arquitetônicos e Construtivos

Grandes áreas envidraçadas oferecem excelente iluminação natural interna, de maneira a aumentar o conforto do usuário. Especificação de vidros especiais visando o uso racional de energia. Uso de placas de Granito Branco Himalaia Polido com 30mm de espessura.



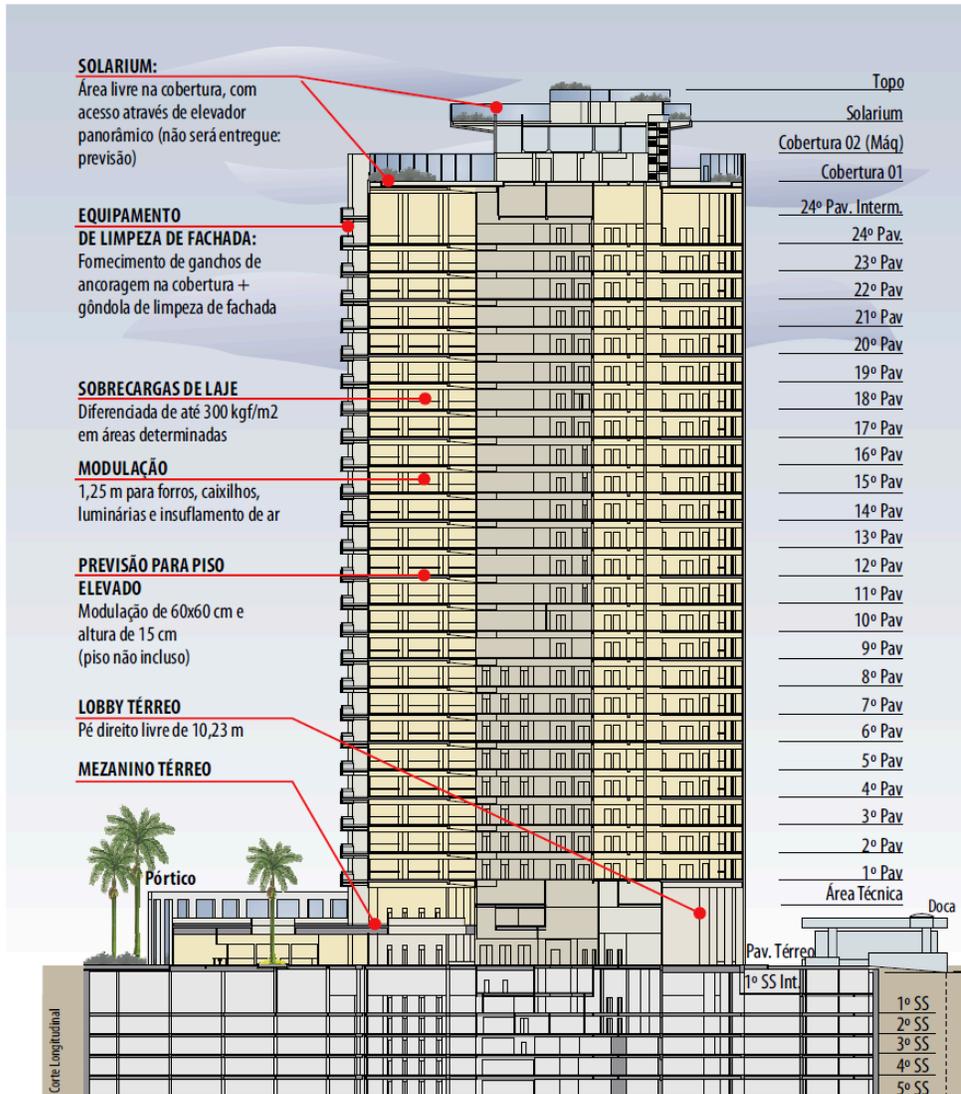


Ilustração 2 Corte Lateral do Edifício

A Tower Bridge Corporate é um empreendimento de alto padrão concebido para oferecer longevidade à edificação, os mais modernos sistemas para otimização de recursos, o máximo conforto ao usuário, atendendo aos quesitos de sustentabilidade. Sua arquitetura arrojada oferece aos usuários integração com o exterior através de visão panorâmica 360° e terraços

em todos os pavimentos. O último pavimento oferece pé direito duplo e acesso a um solarium ajardinado através de elevador panorâmico (não será entregue – previsão). Na torre, o conceito Core & Shell (Núcleo e Fachada) favorece o aproveitamento dos espaços privativos e alta flexibilidade de ocupação. No térreo, um pórtico abriga áreas de lojas e conveniência, integrado com amplas áreas ajardinadas.

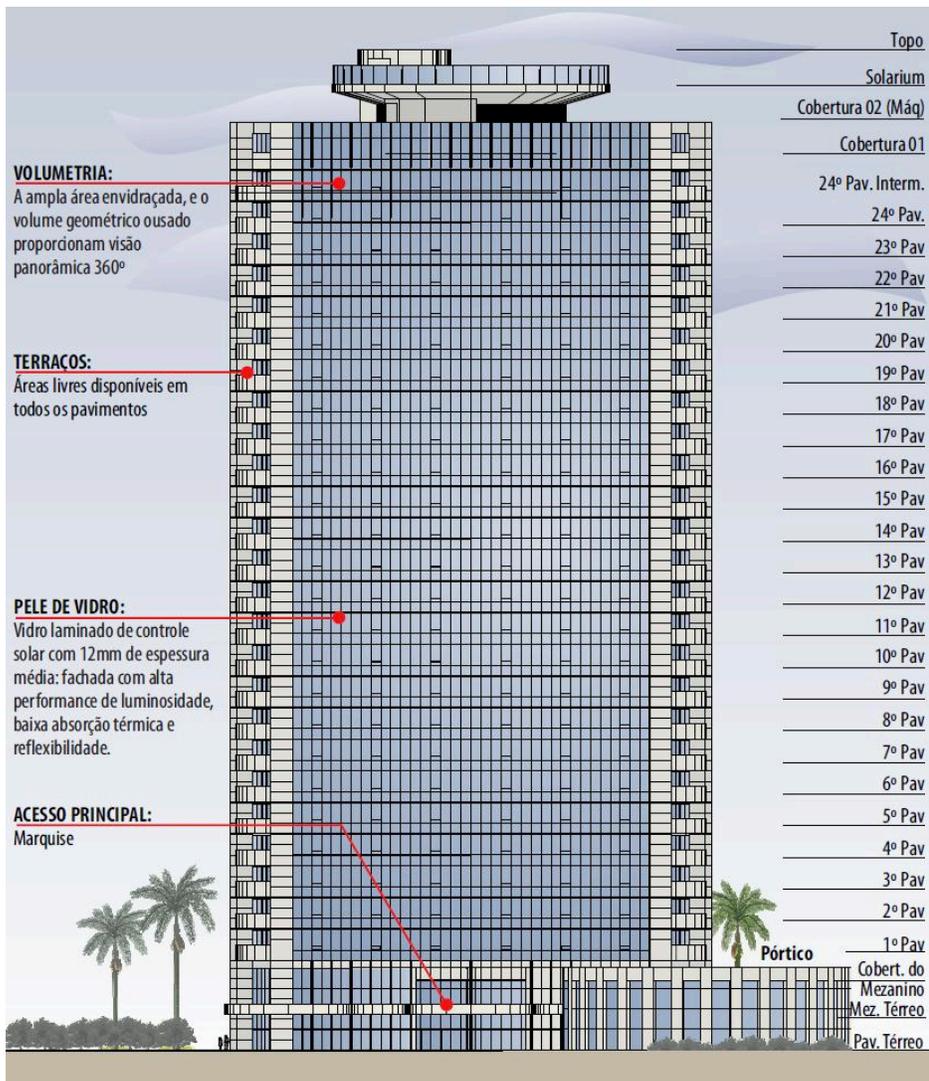


Ilustração 3 Diferenciais Arquitetônicos

4.2.5.1 Conforto e Bem Estar

O projeto de controle de ruídos e vibrações dos sistemas prediais (ar condicionado, elétrico e hidrossanitário), promove isolamento do ambiente privativo e das instalações. O mesmo cuidado se dá no tratamento de áreas técnicas com isoladores de vibração, que minimizam ruídos provenientes dos equipamentos. Nas áreas privativas, previsão para uso de forro termo acústico modulado removível Branco 1250 x 625mm e piso elevado metálico para receber carpete. Forro, luminárias e piso elevado são de responsabilidade do inquilino.

Vidros laminados com 12mm de espessura média (varia de 10 a 14 mm) e película de PVB apresentam baixa condutividade térmica e alto isolamento acústico que promovem maior isolamento do ambiente exterior e atenuamos ruídos do tráfego. Previsão para cortineiro automatizado (rolô) - a cargo do inquilino.

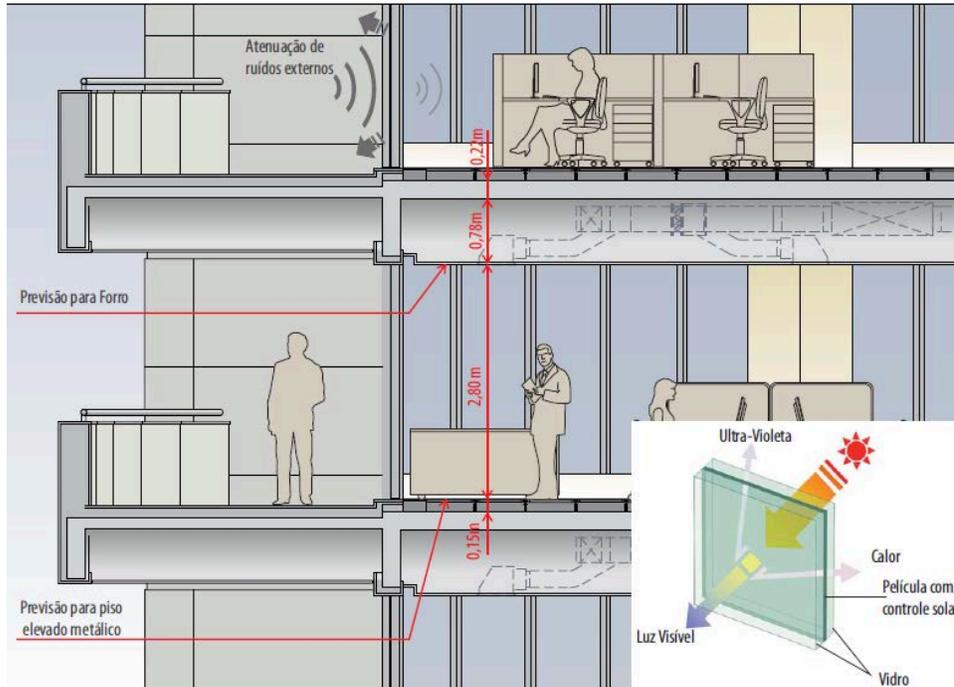


Ilustração 4 Conforto e Iluminação Natural

Índice de luminância projetado por uma consultora especializada e recomendação de luminárias de alta eficiência, seguindo as normas de conforto, prevendo 500 LUX no plano de trabalho*.

Carga elétrica para iluminação dos escritórios de $15\text{w}/\text{m}^2$, cargas de tomadas dos escritórios de $35\text{w}/\text{m}^2$ e $15\text{w}/\text{m}^2$ para cargas especiais. Supervisão de iluminação de áreas comuns através do sistema de automação.

Blocos autônomos de sinalização e rota de fuga. Espaços privilegiados pela iluminação natural.

* Luminárias das áreas privativas são responsabilidade do inquilino.

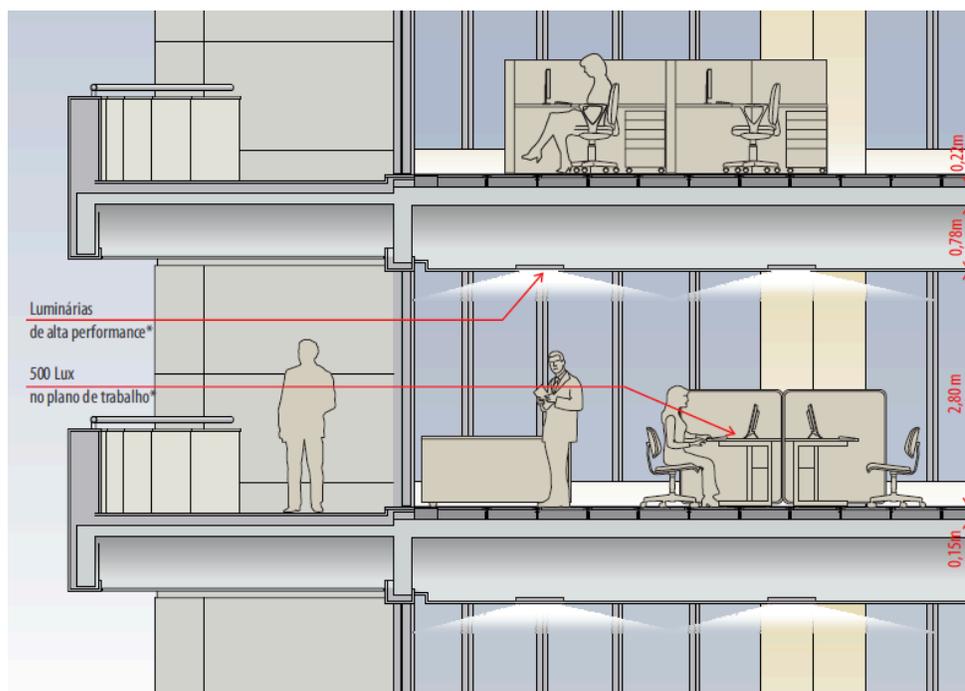


Ilustração 5 Iluminação Artificial

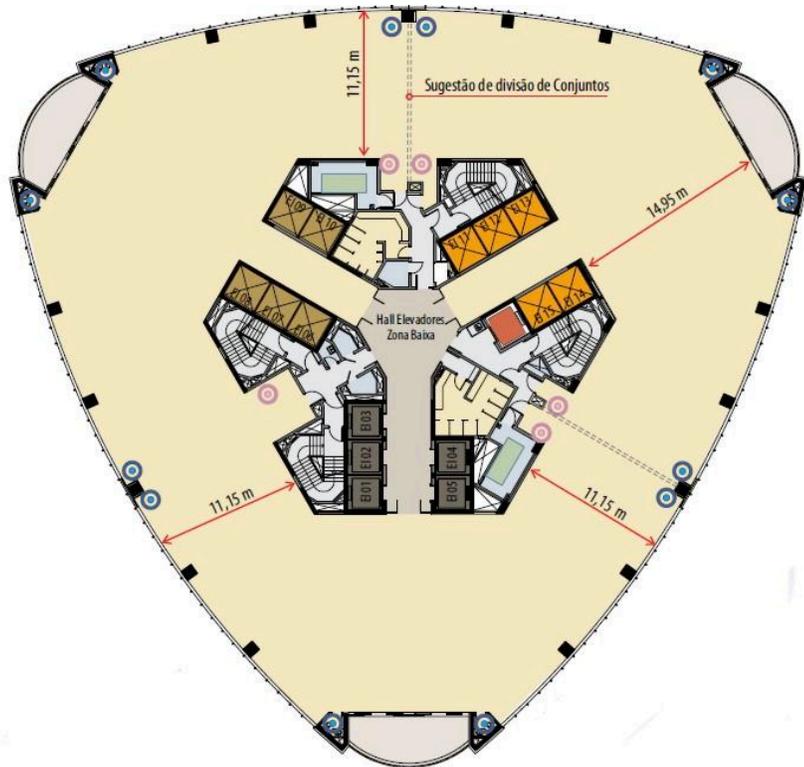
4.2.5.2 Flexibilidade

Estruturado segundo o conceito *Core & Shell* (Núcleo e Fachada), o pavimento oferece total flexibilidade de ocupação, livre de colunas e pilares e uma vista externa de 360° .

A distância entre a fachada e o núcleo central (*lease span*) de 11m a 14,95m permite uma grande flexibilidade de layout, em opções de até três conjuntos por pavimento.

Além de sanitários no núcleo, estão previstas prumadas para instalação de sanitários em pontos próximos aos terraços e fachadas, ampliando as possibilidades de ocupação.

A modulação de forros, luminárias e ar-condicionado permite a racionalização do espaço construído, otimiza alterações e facilita a manutenção. O piso elevado e o entre forro garantem a distribuição de instalações a qualquer ponto do layout e permitem otimizar a distribuição de energia e telemática.



LEGENDA

- | | | | |
|--|------------------------------|--|--|
| | Terraços | | Prumadas para Sanitários Futuros |
| | Hall Elevadores (Zona Baixa) | | Pontos de esgoto para Copas |
| | Área Locável | | Elev. Sociais Zona Baixa (Hall VIP, Térreo até 8º pav) |
| | Áreas Técnicas | | Elev. Sociais Zona Média (Hall VIP, Térreo, 9º até 16º Pav.) |
| | Salas de Ar Condicionado | | Elev. Sociais Zona Alta (Hall VIP, Térreo, 17º até 24º Pav) |
| | Áreas Fixas Núcleo | | Elevador de Emergência/Serviço (5º SS à Cob 1) |
| | Prumadas de Instalações | | |

Ilustração 6 Planta Andar Tipo



4.2.5.3 Sistemas

4.2.5.3.1 Ar Condicionado

Sistema de expansão indireta (água gelada) com condensação a água, atende às normas NBR 16.401, ASHRAE 90.1 e NFPA ,entre outras.

A CAG será composta por:

- 3 *Chillers* de velocidade variável (alta eficiência) com redundância de 20%
- 4 Torres de Resfriamento de velocidade variável com redundância de 20%
- Bombas de água gelada de vazão variável (3 operantes+1 reserva)
- Bombas de água de condensação das unid. resfriadoras (3 operantes+1 reserva)
- Bombas de água de condensação 24 horas - Primárias (2 operantes+1 reserva) e Secundárias de vazão variável (2 operantes + 1 reserva)
- Condicionador de ar tipo *Fan Coil* com distribuição de ar nos escritórios em VAV*

Sensor de CO2 no retorno de ar condicionado e vazão de ar exterior variável em função da ocupação de cada pavimento.

Disponibilidade de água de condensação com previsão de 1TR/100m2 por andar para atender a sistemas dedicados que necessitem operar 24 horas.

O sistema de ar exterior utiliza trocador de calor (roda entálpica), proporcionando economia de energia.

O sistema de automação para todos os equipamentos dos sistemas de ar condicionado proporciona economia de energia e manutenção eficiente.

* Instalação Sob Responsabilidade do Inquilino

4.2.5.3.2 Hidráulica de águas e pluviais e esgoto

Armazenamento em dois volumes unificado por vasos comunicantes de todas as demandas (incêndio e inferior dividido em duas células). Distribuição de água por sistema pressurizado. Disponibilidade de infraestrutura para sanitários extras e/ou opcionais (em áreas privativas). Previsão de ETE para tratamento de águas cinzas, negras, águas pluviais e água de condensado e 01 sistema de recalque para reuso em sanitários, mictórios, torres de resfriamento, torneiras de lavagem e irrigação.

Rede dupla de coleta de esgoto, águas negras e águas cinzas.

Rede dupla de distribuição de água (potável e reuso).

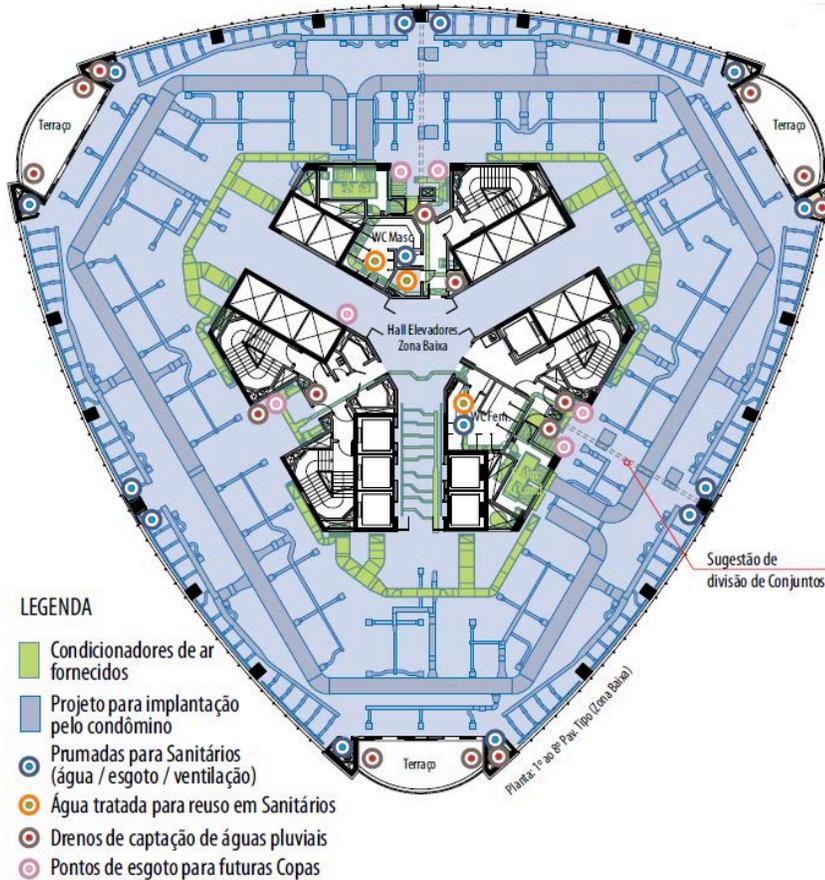


Ilustração 7 Ar condicionado e Hidráulica

4.2.5.3.3 Segurança contra incêndio

Toda edificação é dotada de sistema de detecção de fumaça, sistema de *Sprinklers* independente da rede de hidrantes, iluminação de emergência atendida por moto-gerador automatizado com abrangência para toda a edificação (*iluminação de subsolos 30%; iluminação de lobby 100%; iluminação escada 100%; iluminação hall elevadores 50%; iluminação das salas técnicas 100%*) e por blocos autônomos, além de alarmes, hidrantes e extintores.

As escadas pressurizadas serão dotadas de filtro na tomada de ar.



Todos os moto-ventiladores (escada pressurizada nos subsolos e na torre) serão dotadas de variadores de frequência. O sistema de pressurização e os elevadores de emergência serão ligados ao grupo moto-gerador a diesel.

Central de Alarme de Incêndio instalada na sala de segurança, com autonomia de 24h de monitoramento.

Armazenamento em dois volumes unificados por vasos comunicantes de todas as demandas (incêndio e inferior dividido em duas células) permite manutenções periódicas em áreas específicas sem desativar o sistema no restante da edificação.

Sistema de incêndio com rede de hidrantes, extintores, detectores de fumaça, barras anti-pânico e integração com rotas de fuga para garantir a segurança de evacuação.

Atendimento às normas de Corpo de Bombeiros e NFPA com pressurização mecânica das escadas de segurança NBR 14.880 e NBR 9.077 (escada pressurizada).

Integração com sistema de iluminação, anti-pânico, detecção de fumaça e BMS.

Sistema setorizado, monitorado e sinalizado por pavimento.

Previsão de sistemas de contenção de incêndio e fumaça nos *shafts* verticais.



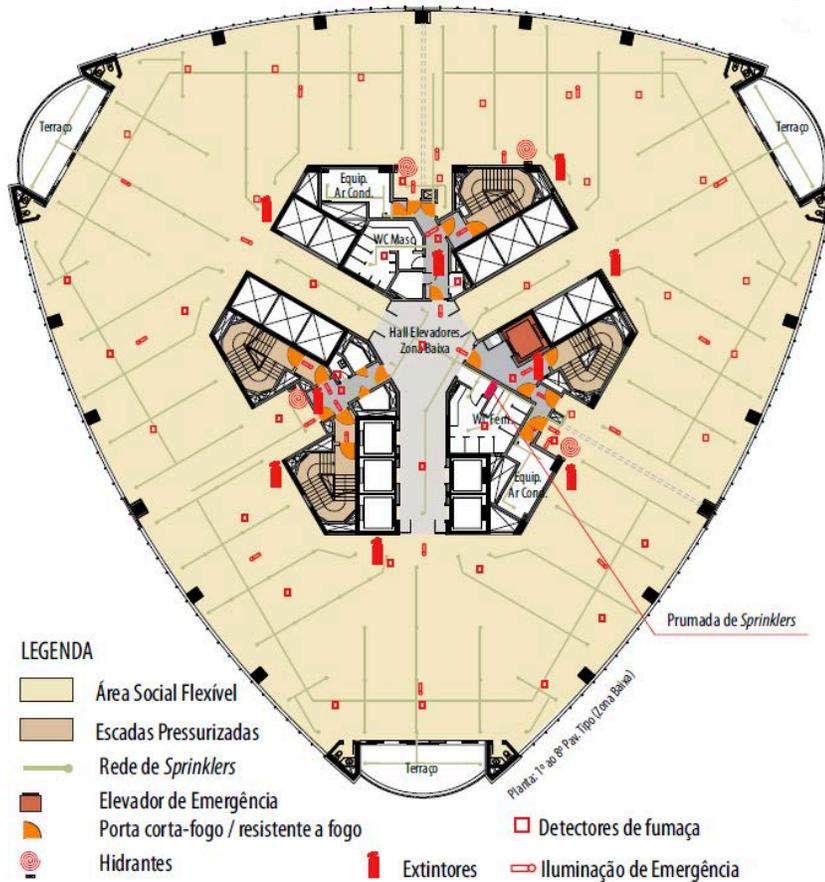


Ilustração 8 Segurança contra incêndio

4.2.5.3.4 Subestações do empreendimento

SE 01 - Localizada no 1º subsolo, composta de 3 trafos de 2000 kVA com tensão primária de 34,5 kV e secundária em 380/220V.

SE 02 - Localizada no mezanino do 24º pavimento, composta de 2 trafos de 1.500 kVA com tensão primária de 34,5 kV e secundária de 380/220V.

Setorização na medição de consumo de áreas e utilidades específicas (via BMS).

Implantação de central de geração de energia elétrica para *backup* 100% e horários de ponta.

Espaços reservados para geradores particulares no Subsolo para suprimento alternativo de energia específico dos usuários.

4.2.5.3.5 Sistema de geração de Energia de Emergência

Sistema de geração de energia de emergência com carga para:

Iluminação das garagens (30%), Portões Elétricos, Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio, Automação Predial, Bomba de Incêndio e Pressurização de Escada, Sistema DAFFE(Dispositivo Automático Para Funcionamento Com Força De Emergência) de Elevadores, Elevador de Segurança, Iluminação das Áreas Comuns (Hall e Escadaria), Iluminação das Escadarias e Blocos Autônomos de Emergência, Bombas de Recalque, Pressurização de Águas Pluviais, Esgoto e Estação de Tratamento de Esgoto.

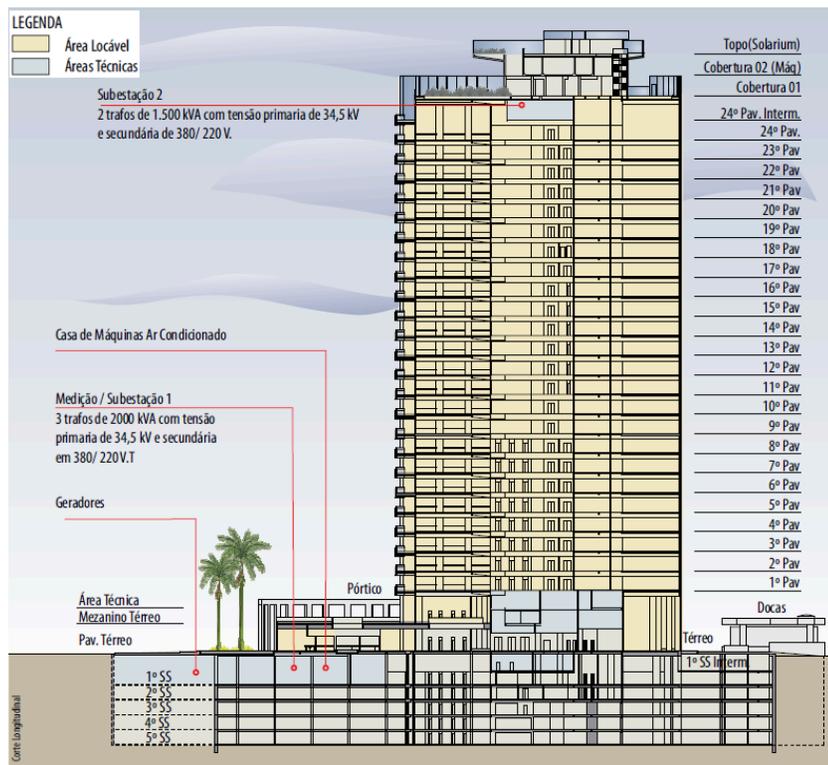


Ilustração 9 Subestações



- Entrada de energia na edificação em alta tensão em 34,5 kV e distribuição interna em 380/220V.
- Distribuição em baixa tensão para os escritórios através de *bus way* e através de cabos para as lojas.
- Sistema elétrico projetado para atendimento de tomadas em piso elevado (não será entregue).
- Flexibilidade para instalação de infraestrutura dedicada por sala.
- Previsão de aterramento eletrônico para atendimento aos usuários.
- Geometria de circuitos de iluminação de áreas comuns setorizados, intercalados e acionados remotamente.
- Adoção de conceitos de coordenação e seletividade da proteção elétrica.
- Implantação de sistema de automação para medição individual do consumo de eletricidade.
- Fornecimento do Quadro Elétrico Central pela construtora.
- Previsão para Quadro de Luz (QL) e Quadro de Tomada (QT) (fornecimento do Usuário do conjunto).

4.2.5.3.6 Sistemas Eletrônicos

Infraestrutura para cabeamento de rede em categoria 6 possibilitando a utilização de aplicações em *gigabit ethernet*.

Infraestrutura para *backbone* de dados por fibras óticas que suportarão futuras aplicações a 10 *gigabits*.

Infraestrutura para *backbones* de dados e voz disponíveis a todos os condôminos do empreendimento, que proporcionam acesso a todos os serviços de telecomunicações.

As infraestruturas serão disponibilizadas até o quadro de telecomunicações dos conjuntos.

Infraestrutura para complementação de CFTV.

Área prevista para instalação de operadoras de sistemas de telecomunicações e central telefônica.

Sistema de controle de Processos e gerenciamento centralizado SSCU (Sistema De Supervisão E Controle De Utilidades), que parametriza, configura e interliga no sistema os medidores de energia de cada unidade privativa, controladoras secundárias, medidores de energia áreas comuns, medidores de energia dos *selfs* e VAV's de ar condicionado, SDAI (Sistema De Detecção E Alarme De Incêndio) e o SCA (Sistema De Controle De Acesso).

As informações do empreendimento serão arquivadas e integradas com os outros subsistemas com acesso simultâneo pelos usuários.

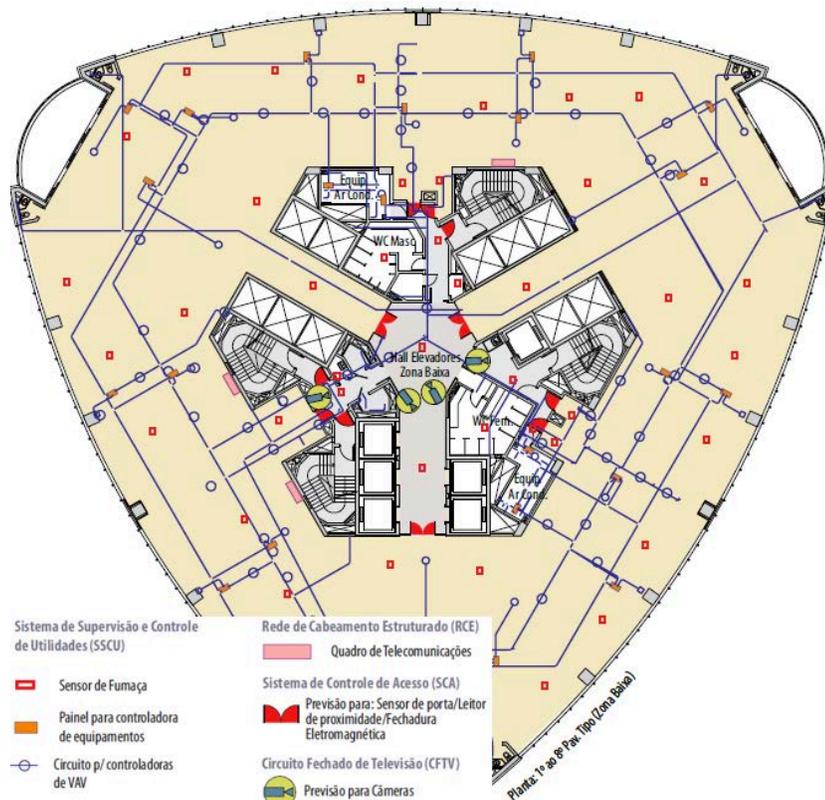


Ilustração 10 Sistemas de Segurança

4.2.5.3.7 Elevadores

Máxima rapidez no atendimento às chamadas dos elevadores em qualquer um dos 24 andares atendidos por eles, destinados aos escritórios através do sistema ADC (Antecipação de Destino de Chamadas).

Antecipação de chamadas ADC XXI. O sistema permite a otimização de 25% da performance dos elevadores.

O usuário digita no terminal o seu pavimento de destino e o *display* exibe o elevador que irá transportá-lo. Não haverá botoeira nas cabinas, visto que a chamada de destino é efetuada antes de se entrar no elevador. No lobby o sistema ADC está integrado também às catracas.

Em todos os pavimentos haverá 2 terminais GIC.

O elevador de emergência / serviço atende às necessidades específicas como mudanças e, normalmente, ao acesso controlado para todos os andares.

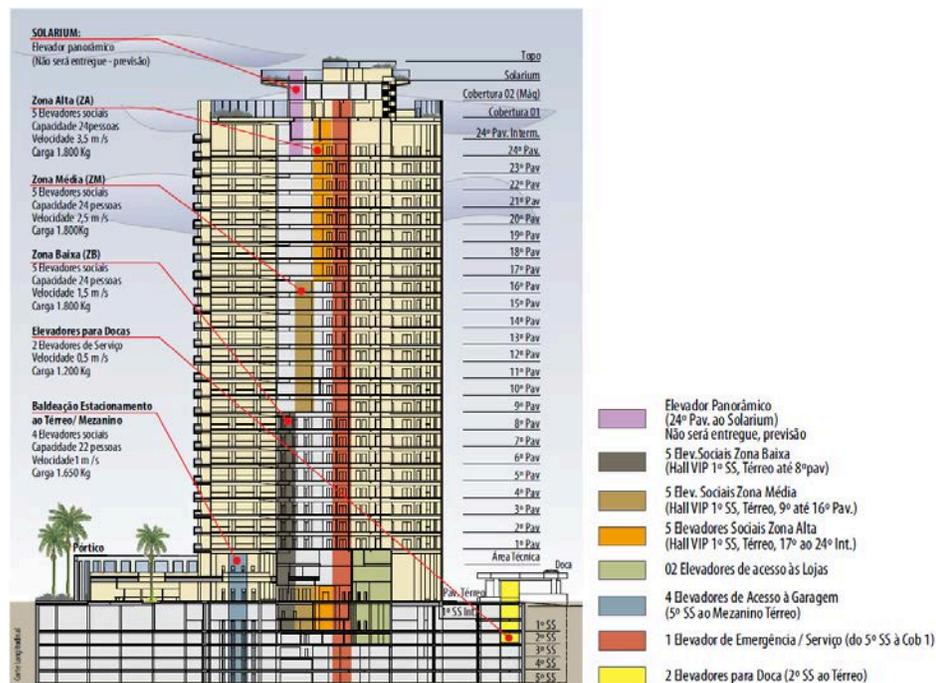
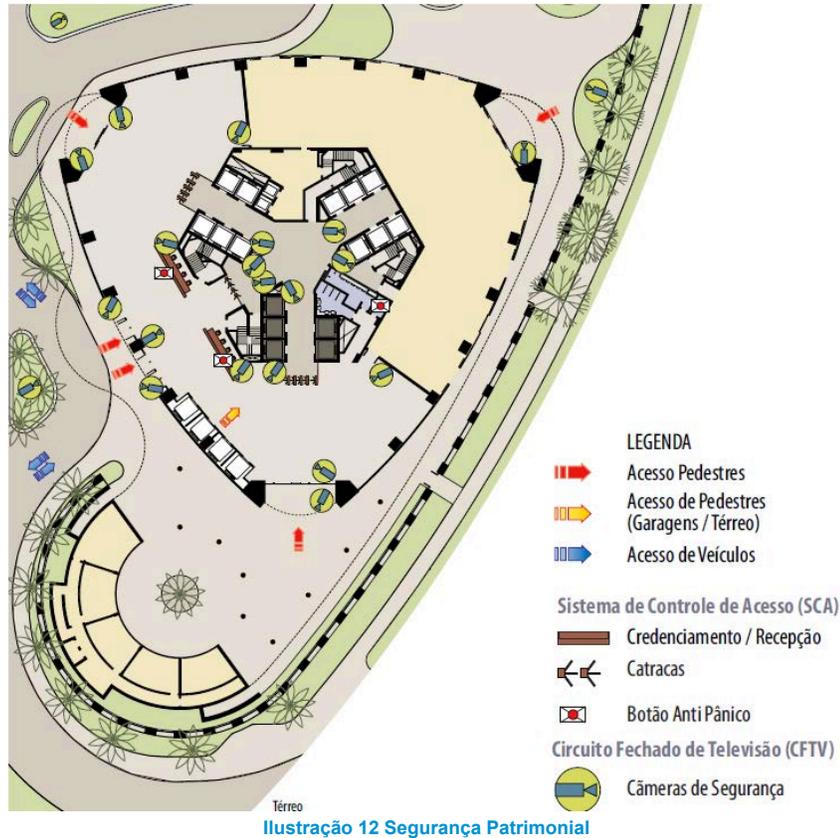


Ilustração 11 Elevadores

4.2.5.3.8 Segurança Patrimonial

Acessos isolados dos subsolos ao térreo da Torre. Hall de entrada com balcão de recepção (2 unidades), controle e segurança (infraestrutura), incluindo monitores de controle de acesso. Central de Segurança com monitoramento por CFTV (Circuito Fechado De Televisão) das áreas comuns e Hall de elevadores 24 horas por dia. O acesso aos elevadores da Torre é feito após o controle de entrada nas catracas do térreo, através de leitora de cartões de proximidade. Infraestrutura para sistema de controle de acesso automatizado.



4.2.5.3.9 Automação

Sistema de Supervisão Predial

Controle de monitoramento do sistema de ar condicionado das áreas comuns. Previsão para controle e monitoramento das áreas privativas. Monitoramento dos sistemas de *sprinklers*, bombas de incêndio, pressurização de escadas e grupos geradores. Monitoramento do sistema de energia elétrica das unidades privativas. Monitoramento do consumo de energia elétrica para bombas, ar condicionado, pressurização e ventilação. Supervisão e controle da iluminação por programação horária.



SCA

Sistema de controle de acesso por cartão de proximidade através de catracas e estações de cadastramento no lobby com chamada antecipada de elevadores a fim de agilizar o tempo de espera e acesso ao pavimento desejado. Previsão de infraestrutura para instalação de sistema de controle de acesso nas áreas técnicas e escadas de emergência.

CFTV

Sistema de CFTV (Circuito Fechado De TV) com 32 câmeras monitorando os acessos ao empreendimento, sala de controle, recepção e elevadores. Previsão de infraestrutura para expansão do sistema de CFTV em diversos pontos, conforme determinado em projeto.

Sistema de Comunicação

Previsão para implantação de *backbone* de alta velocidade em fibra ótica e cabo metálico para possibilitar a comunicação de voz e dados, de todos os condôminos do empreendimento, aos serviços de telecomunicações. Infraestrutura seca e *shafts* projetados para instalação futura dos equipamentos ativos de rede por parte do condomínio e futuras instalações das unidades privativas. Infraestrutura para possibilitar a entrada de operadoras de telefonia.

Detecção e alarme de incêndio

Sistema analógico endereçável composto de detectores. Os acionadores manuais, sonoros, visuais, módulos monitores e de comando complementam o sistema de detecção.

4.2.5.3.10 Sustentabilidade

A TOWER BRIDGE CORPOTATE é um edifício de alto desempenho ambiental, que visa o conforto do usuário, o uso racional de recursos energéticos, hídricos, além da longevidade do empreendimento, com vistas à capacidade de adaptação às demandas futuras.

No intuito de obter o selo LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Gold CS 2.0, concedido pelo Green Building Council dos Estados Unidos, atende aos requisitos a seguir:

Espaço Sustentável

Avalia a relação do empreendimento com o ambiente onde é Implantado.

Implantação do edifício em área bem desenvolvida, grande oferta de transporte público, equipamentos e serviços.

40



Previsão de 96 vagas para bicicletas e 12 chuveiros em vestiários à disposição dos usuários ciclistas.

Vagas destinadas a veículos de baixa emissão e consumo eficiente.

Sistema de retardo para água de chuva.

Instalação de sistema com hidro ciclones para tratamento prévio (a filtragem de 80% do total de sólidos suspensos) de toda a água pluvial.

Para evitar a formação de ilhas de calor, 100% das vagas para veículos estão nos subsolos, e o projeto de arquitetura prevê ainda um jardim suspenso descoberto, o que contribui para o conforto térmico interno.

Elaboração de manual com orientações para futuros locatários e ocupantes.

Energia e Atmosfera

Redução no consumo de energia e o uso de energias renováveis.

Implantação de sistema de automação para medição individual do consumo de eletricidade.

Adoção de procedimentos de comissionamento avançado independente. Iluminação de alta eficiência.

Otimização do uso de energia elétrica no edifício através de parâmetros elétricos, limites de cargas de iluminação, utilização de motores elétricos de alto rendimento e implementação de controles para acionamento da iluminação do prédio.

Medições setorizadas do consumo de energia por uso final.

Uso Racional de Água

Eficiência do uso desse recurso.

Redução do consumo de água através do controle de metais economizadores eficientes, e reutilização de águas residuárias.

Reutilização de água de chuva e de condensação de ar condicionado para sistema de irrigação dos jardins.

Qualidade Ambiental Interna

Promove a qualidade ambiental e do ar interno.

Fachadas projetadas com grande área envidraçada e terraços para garantir acesso visual à paisagem externa aos usuários.



Monitoramento permanente do sistema de renovação e de condicionamento ar nos ambientes ocupados, para garantir o máximo conforto térmico e alto padrão de qualidade do ar interno.

Utilização de materiais de construção com baixo índice de emissão de COV (composto orgânico volátil).

Proteção de materiais porosos como fibras de vidro, carpetes e espumas contra umidade e poeira durante a obra.

Materiais e Recursos

Promove a utilização de materiais de construção sustentáveis e materiais com conteúdo reciclado.

Previsão para ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) no 1º subsolo para reutilização de águas cinzas e negras para bacias e mictórios.

Previsão de áreas nos pavimentos para coleta do lixo e depósito central para armazenagem, separação e encaminhamento à reciclagem.

Plano de coleta, separação, armazenamento e destinação de resíduos gerados durante a obra.

Utilização de madeiras certificadas e Biosintéticas.

4.2.6 Sobre a Tishman Speyer

Num mercado imobiliário em franco desenvolvimento e cada vez mais ofertando produtos com características e qualidades similares, os empreendimentos da Tishman Speyer têm tido o mérito de se destacarem entre seus pares e se tornarem legítimos ícones. A rigor, essa não é uma situação circunstancial. Desde sua fundação, em 1978, a TS tem se notabilizado em todo o mundo pela atuação inovadora e ousada, vendo oportunidades onde a maioria das incorporadoras enxerga dificuldades e transformando-as em marcos arquitetônicos com alto valor agregado. Até hoje, a empresa já adquiriu ou desenvolveu mais de 142 empreendimentos nos EUA, na Europa e na América Latina, e dispõe de um portfólio da ordem de US\$ 74 bilhões. Além disso, é proprietária ou gerente de mais de 115 edifícios comerciais e mais de 90.000 unidades residenciais.

A Tishman Speyer começou a atuar no Brasil em 1996, e desde então é a filial com maior volume de metros quadrados em desenvolvimento, atrás somente dos Estados Unidos. É responsável por 1 milhão de m² de empreendimentos, totalizando investimentos da ordem de R\$ 3 bilhões. Em 2004, o escritório brasileiro iniciou as atividades no mercado residencial e, em 2005, alcançou a terceira posição do ranking Embraesp de incorporadoras com o maior volume total de vendas lançado.

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

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



| Projeto <i>Project</i> | Área do empreendimento (m²) <i>Área (m²)</i> | Localização <i>Location</i> |
|---|---|--------------------------------|
|  | 61.800 | São Paulo |
|  | 120.000 | São Paulo |
|  | 25.481 | São Paulo |
|  | 104.000 | Rio de Janeiro |
|  | 23.000 | Rio de Janeiro |
|  | 14.100 | Rio de Janeiro |
|  | 300.000 | São Paulo |
|  | 85.000 | Brasília |



4.3 Relatório Fotográfico



Foto 1 Fachada do edifício da Rua Jean Peltier



Foto 2 Área comum externa no térreo



Foto 3 Área comum externa no térreo



Foto 4 Área comum externa no térreo



Foto 5 Hall no térreo

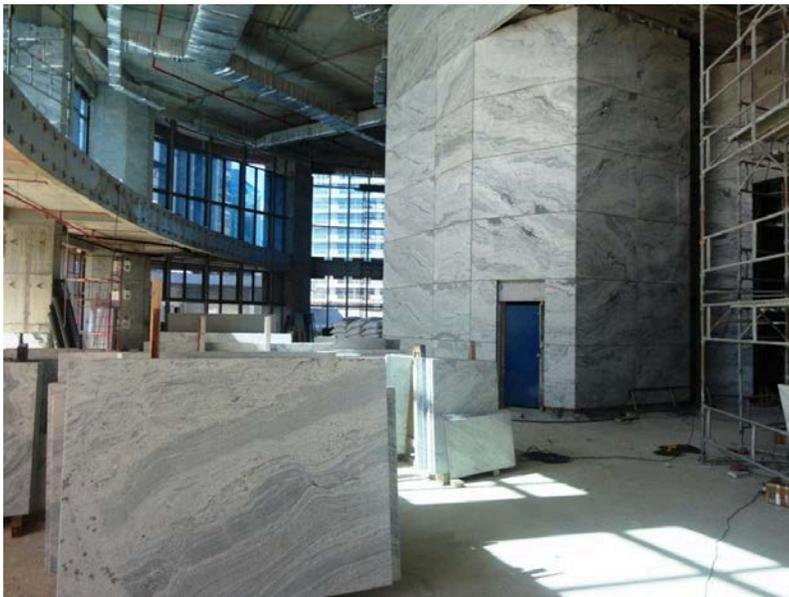


Foto 6 Hall no térreo





Foto 7 Hall de elevadores no térreo



Foto 8 Hall no térreo

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

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



Foto 9 Andar tipo



Foto 10 Andar tipo



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

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



Foto 11 Andar tipo



Foto 12 Hall andar tipo





Foto 13 Hall de elevadores andar tipo



Foto 14 Hall





Foto 15 Sanitário andar tipo



Foto 16 Sanitário masculino andar tipo



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

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



Foto 17 Terraço - Andar tipo



Foto 18 Andar tipo





Foto 19 Terraço na cobertura



Foto 20 Subsolo - Estacionamento



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

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



Foto 21 Subsolo - Estacionamento



Foto 22 Vista sentido sudeste - terraço andar tipo



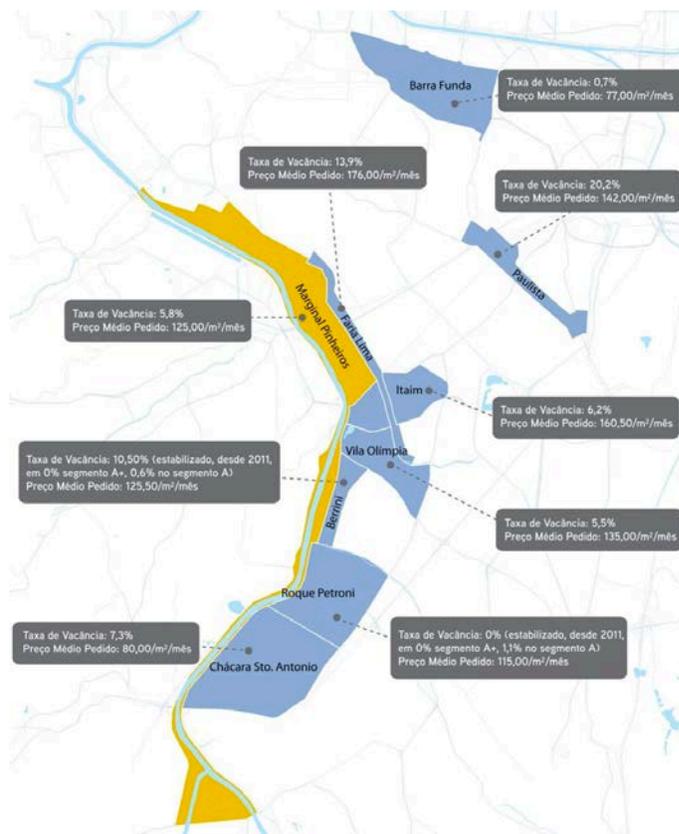
5 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

5.1 Geral

No Brasil o mercado imobiliário de escritórios corporativos que possui maior representatividade é o do estado de São Paulo, uma vez que é o estado que apresenta maior concentração de atividade econômica.

Atualmente o mercado possui uma conversão para o ciclo da demanda, porém no decorrer dos próximos 5 anos um grande número de entregas provavelmente irá impactar nos valores dos preços médios de locação.

O estoque de edifícios comerciais de São Paulo é distribuído em 9 regiões quais são monitorados de forma constante conforme o mapa abaixo:



Mapa 4 Taxa de Vacância e Preço Médio Pedido de Locação em São Paulo (Classe A+ e A) 3º tri. 2012

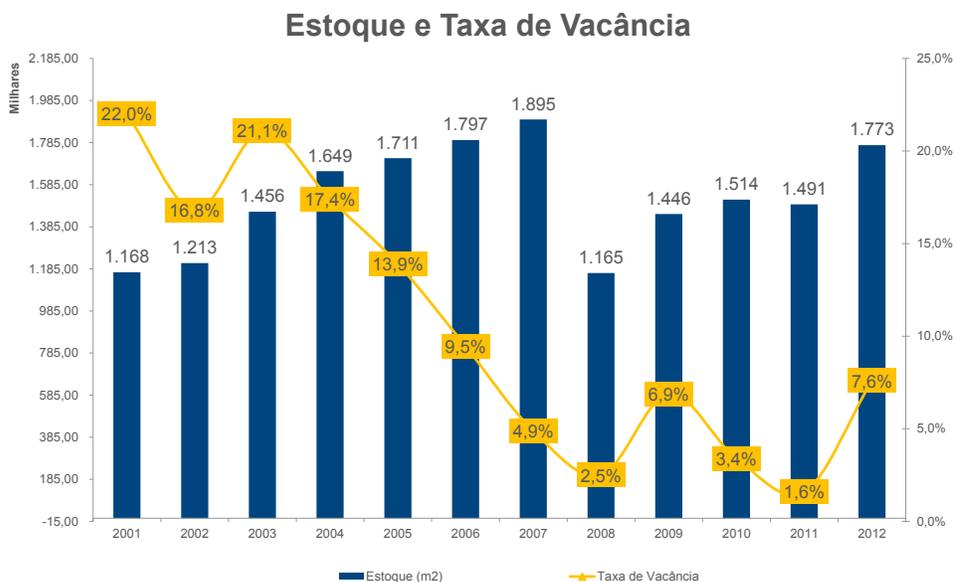


Figura 1 Inventário Existente X Taxa de Vacância

A diminuição do inventário total observada no ano de 2008 ocorreu devido à reclassificação dos empreendimentos presentes no inventário. Empreendimentos antes considerados como classe A e A+ foram reclassificados como classe B.

A vacância de imóveis tem aumentado desde o 2º semestre de 2011 e deve encerrar o ano de 2012 em torno de 7,6%. O aumento é devido à entrega de novos empreendimentos que não foram absorvidos até o encerramento da pesquisa do 3º trimestre de 2012. Entre os empreendimentos das classes A+ e A podem ser citados seguintes edifícios que ainda representaram áreas disponíveis:

- Pátio Malzoni (79.200m² área privativa total),
- Infinity (32.616m² área privativa total),
- The One (13.632m² área privativa total) e
- WT Paulista (24.139m² área privativa total)

No 2º trimestre de 2012, o inventário de imóveis em São Paulo era de 1.451.772m², a Região Chácara Santo Antônio, com 42.471m² e a Paulista com 66.944m² apresentaram os menores inventários. As regiões com os maiores inventários foram Marginal com 307.057m² e Roque Petroni com 232,081m².

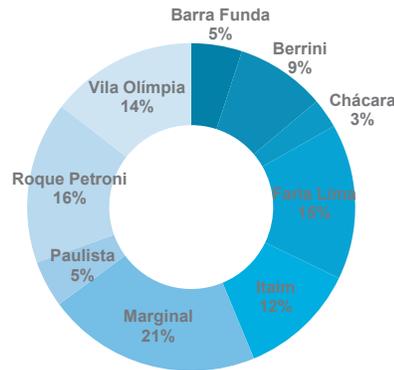


Figura 2 Inventário Existente por Região

No 3º trimestre ocorreu um incremento de 137.864m² no inventário de imóveis, com pré locação de cerca 38% da área. Sendo assim, no 3º trimestre de 2012 o inventário de imóveis, foi para 1.589.636m². Após do segundo trimestre que apresentou queda na absorção em relação ao período anterior, o terceiro trimestre foi encerrado com valor acima de 60.000m² absorvidos. Este volume se deve à ocupação parcial do edifício Pátio Malzoni na região da Faria Lima. Mas também as outras regiões monitoradas melhoraram o desempenho.

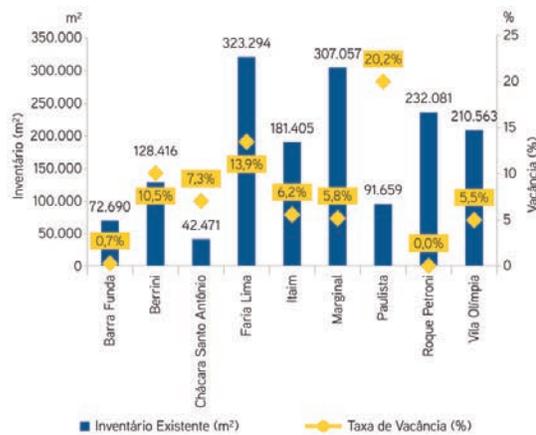


Figura 3 Inventário Classe A e A+ Existente X Taxa de Vacância por Região 3º trimestre 2012

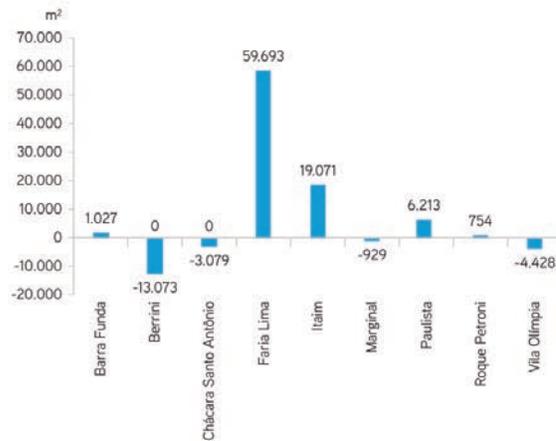


Figura 4 Absorção Líquida 3º trimestre 2012

O preço médio pedido de locação no terceiro trimestre de 2012 foi de R\$ 126,50/m² para o segmento de A+ e A, este valor é 2% superior ao preço praticado no 2º trimestre, e 14% superior ao que foi praticado no mesmo período do ano anterior.

As regiões monitoradas se diferenciam pela qualidade de acesso e principalmente pelo padrão construtivo das edificações. Faria Lima, Itaim e Vila Olímpia concorrem os primeiros lugares em termos de locação, com faixa de valor pedido entre R\$ 220 e R\$ 110 por metro quadrado. Nas regiões Berrini e Roque Petroni os valores variam entre R\$ 100/m² e R\$ 120/m².

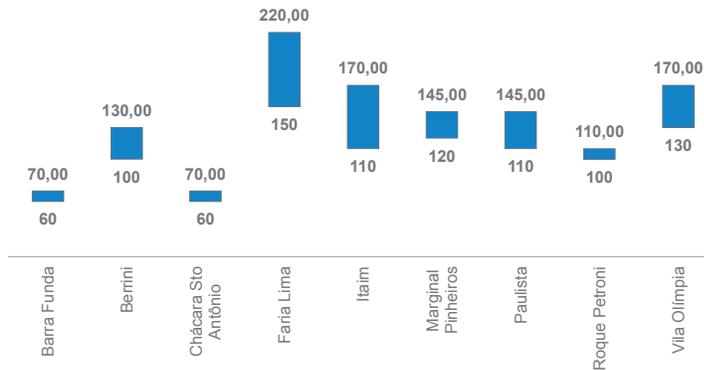


Figura 5 Faixas de Valor Pedido (R\$/m²) por Região

Ao comparar o preço médio de locação de todos os imóveis, com o preço médio de locação por região, é possível verificar que as regiões da Faria Lima, Itaim, Paulista e Vila Olímpia, possuem preços superiores ao praticados no mercado, enquanto as regiões da Barra Funda, Chácara e Roque Petroni são inferiores à média do mercado.

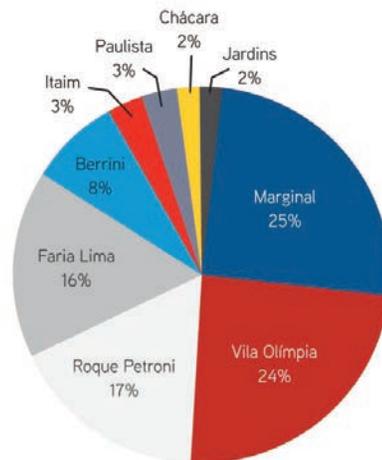


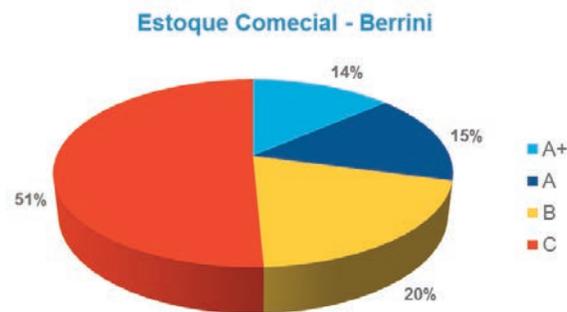
Figura 6 Estoque Futuro 2012-2014 por Região

O empreendimento desta avaliação é localizado no limite de duas regiões monitoradas pela COLLIERS. Seguem abaixo descrições das regiões Berrini e Roque Petroni.

5.2 Berrini

A região da Berrini é caracterizada por algumas peculiaridades. Boa parte do estoque da região é antiga na comparação das regiões e assim o padrão dos edifícios na média é inferior a regiões mais novas, como Vila Olímpia, Marginal e Faria Lima. Por outro lado, a Berrini continua sendo um dos principais centros financeiros. Para empresas a região tem vantagens porque reúne ocupação diversificada, o que faz a Berrini atrativa. Coexistem tanto usos comerciais como residenciais.

Grande desafio da Berrini é concorrer com as demais regiões de usos comerciais no critério do padrão construtivo. A maior parte dos edifícios existentes na região não atendem a demanda por espaço e equipamento adequado. Em geral, os escritórios na Berrini possuem pé direito baixo, poucos elevadores e vagas de estacionamento insuficientes. Estes itens caracterizam edifícios das classes B e C. Segue abaixo gráfico visualizando a participação das classes no estoque total da região:

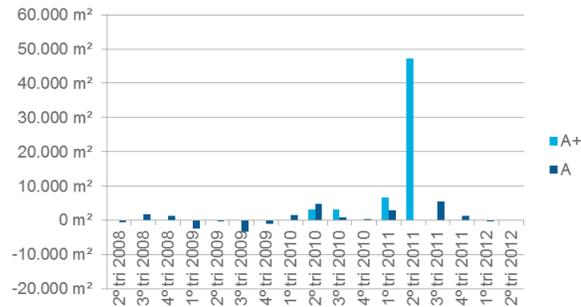


Apenas 29% do estoque em metros quadrados, ou seja 8 edifícios, são classificados como A+ ou A, a classe B com a menor participação 20% entre as demais, e o estoque de classe C observado como predominante na região.

Mesmo com estoque relativamente antigo, a Berrini mostra média de absorção de 4.252m² por mês ao longo dos últimos quatro anos, considerando todas as classes.

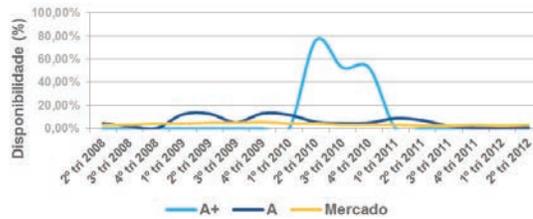


Absorção Líquida - Berrini



Com a entrega de novos empreendimentos na região a taxa de vacância no segmento A+ subiu no início de 2010 e se manteve acima do patamar médio de taxa de vacância paulistana até o primeiro semestre de 2011 onde se estabilizou (0% segmento A+, 0,60% segmento A).

Taxa de Vacância - Berrini



As circunstâncias descritas acima se refletem no preço de locação. Desde 2008 o valor pedido por metro quadrado cresceu 42% na classe A. Desde 2010 existem edifícios classificados como A+ na região, se mantendo com valores em torno de R\$ 125/m².



5.3 Roque Petroni

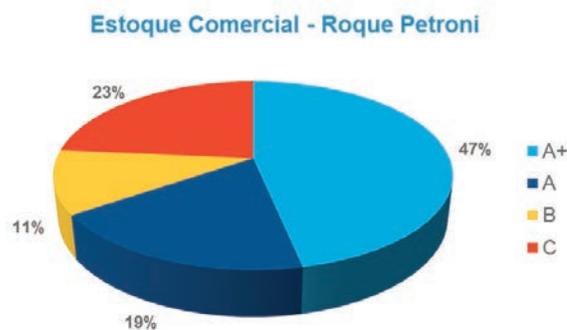
A região originada de uma exploração de cerca de 290 hectares de terra, frequentemente atingida por inundações, passou por diversas transformações até se tornar um bairro de classe média alta, com ocupação mista (vertical multifamiliar, casas e escritórios, além de lojas).

Em decorrência da ocupação histórica das regiões, do investimento em infraestrutura urbana e dos novos vetores de crescimento, foram criadas novas regiões como a Roque Petroni que teve origem a partir da Berrini e da Chácara Santo Antônio.

Seu perímetro é composto pelas Avenidas Jornalista Roberto Marinho, Santo Amaro e das Nações Unidas e pela Rua da Paz.

Atualmente a região mantém um inventário de cerca de 354.326 m² de edifícios de todas as classes.

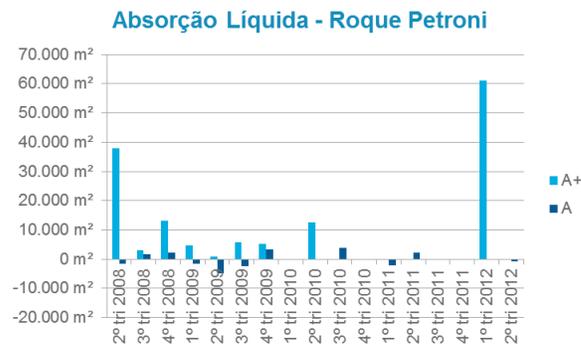
A distribuição do inventário todo na região por classe de edifício pode ser visto no gráfico abaixo.





66% do estoque em metros quadrados são classificados como A+ ou A, aparecendo os prédios de classe B e C nas menores proporções 11% e 19% respectivamente.

A Roque Petroni mostra média de absorção de 9.913m² por mês ao longo dos últimos quatro anos, considerando todas as classes.



Na região, a taxa de vacância no segmento A+ se estabilizou no final de 2009 e vem mantendo-se estável até os dias de hoje. A Roque Petroni tem alta demanda e raramente encontram-se espaços vagos (0% segmento A+, 1,10% segmento A).



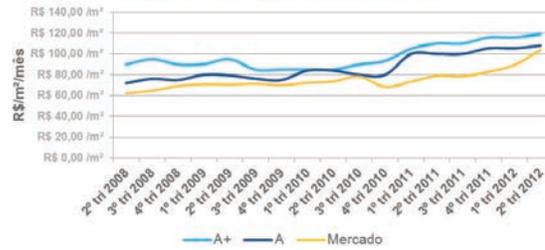
Em relação aos preços de locação, desde 2008 o valor pedido por metro quadrado cresceu 50% na classe A. Desde 2008 existem edifícios classificados como A+ na região, se mantendo com valores em torno de R\$ 115/m².

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

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



Preço de Locação - Roque Petroni





5.4 Avaliação do Imóvel

5.4.1 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.

5.4.2 Valor do Ativo – Fluxo de Caixa Descontado

5.4.2.1 Método Adotado

Por conta da exclusividade do empreendimento limitando a amostra comparativa e a característica do imóvel de gerador de renda, o valor de venda do imóvel foi determinada através do MÉTODO DA RENDA, com a utilização de fluxo de caixa descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos.

5.4.2.2 Premissas

Para tanto, foram utilizadas as seguintes premissas:

5.4.2.2.1 Receitas

Na data da avaliação cerca 40% da área locável do edifício Tower Bridge Corporate encontram-se alugados com valor médio de locação por m² de R\$ 127,75 (BOMA). Para as demais unidades adotou-se a premissa do valor de locação diferenciado pela altura do andar. Para refletir isso no cálculo os andares foram separadas em três zonas com valor crescente em função da altura do andar e pode ser observado na tabela abaixo. A locação das lojas no térreo foi projetada com valor de R\$ 140,00 /m² (BOMA). A absorção foi projetada até o mês de Setembro de 2013, data em qual a ocupação do edifício completa.

Foram projetados contratos típicos com 5 anos de duração e carência inicial de 3 meses, média observada no mercado.

Segue abaixo tabela resumo dos contratos existentes e projetados por unidade:

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

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



| Unidade | Inquilino | Zona | Área Privativa (m²) | Aluguel (R\$/mês) | R\$/m² | Área BOMA | R\$/m² (BOMA) | Data de Início | Car. Inicial | Data Inicial Efetiva | Data de Término |
|--------------|-----------|--------|---------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|-----------------|
| 1º andar | Alugado | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 264.052,36 | R\$ 137,69 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 121,51 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2022 |
| 2º andar | Alugado | Zona 1 | 639,22 m² | R\$ 87.200,40 | R\$ 136,42 /m² | 724,37 m² | R\$ 120,38 /m² | jan/2013 | 3 | abr/2013 | dez/2017 |
| 2º andar | Alugado | Zona 1 | 639,22 m² | R\$ 86.845,03 | R\$ 135,86 /m² | 724,37 m² | R\$ 119,89 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| 2º andar | Vago | Zona 1 | 639,22 m² | R\$ 72.828,40 | R\$ 113,93 /m² | 724,37 m² | R\$ 100,54 /m² | jan/2013 | 3 | abr/2013 | dez/2017 |
| 3º andar | Alugado | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 261.601,20 | R\$ 136,42 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 120,38 /m² | jan/2013 | 3 | abr/2013 | dez/2017 |
| 4º andar | Alugado | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 260.535,09 | R\$ 135,86 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 119,89 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| 5º andar | Alugado | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 260.535,09 | R\$ 135,86 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 119,89 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| 6º andar | Vago | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 218.485,20 | R\$ 113,93 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 100,54 /m² | fev/2013 | 3 | mai/2013 | jan/2018 |
| 7º andar | Vago | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 218.485,20 | R\$ 113,93 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 100,54 /m² | fev/2013 | 3 | mai/2013 | jan/2018 |
| 8º andar | Vago | Zona 1 | 1.917,67 m² | R\$ 218.485,20 | R\$ 113,93 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 100,54 /m² | mar/2013 | 3 | jun/2013 | fev/2018 |
| 9º andar | Vago | Zona 2 | 1.917,67 m² | R\$ 236.692,30 | R\$ 123,43 /m² | 2.173,10 m² | R\$ 108,92 /m² | mar/2013 | 3 | jun/2013 | fev/2018 |
| 10º andar | Vago | Zona 2 | 1.883,27 m² | R\$ 232.220,30 | R\$ 123,31 /m² | 2.188,00 m² | R\$ 108,62 /m² | abr/2013 | 3 | jul/2013 | mar/2018 |
| 11º andar | Vago | Zona 2 | 1.956,95 m² | R\$ 241.798,70 | R\$ 123,56 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 109,22 /m² | abr/2013 | 3 | ago/2013 | mar/2018 |
| 12º andar | Vago | Zona 2 | 1.956,95 m² | R\$ 241.798,70 | R\$ 123,56 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 109,22 /m² | abr/2013 | 3 | ago/2013 | mar/2018 |
| 13º andar | Vago | Zona 2 | 1.956,95 m² | R\$ 241.798,70 | R\$ 123,56 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 109,22 /m² | mai/2013 | 3 | ago/2013 | abr/2018 |
| 14º andar | Vago | Zona 2 | 1.956,95 m² | R\$ 241.798,70 | R\$ 123,56 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 109,22 /m² | jun/2013 | 3 | set/2013 | mai/2018 |
| 15º andar | Vago | Zona 2 | 1.956,95 m² | R\$ 241.798,70 | R\$ 123,56 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 109,22 /m² | jun/2013 | 3 | set/2013 | mai/2018 |
| 16º andar | Vago | Zona 2 | 1.956,95 m² | R\$ 241.798,70 | R\$ 123,56 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 109,22 /m² | jul/2013 | 3 | out/2013 | jun/2018 |
| 17º andar | Vago | Zona 3 | 1.956,95 m² | R\$ 260.398,60 | R\$ 133,06 /m² | 2.213,86 m² | R\$ 117,62 /m² | jul/2013 | 3 | out/2013 | jun/2018 |
| 18º andar | Vago | Zona 3 | 1.923,59 m² | R\$ 255.728,20 | R\$ 132,94 /m² | 2.178,78 m² | R\$ 117,37 /m² | ago/2013 | 3 | nov/2013 | jul/2018 |
| 19º andar | Vago | Zona 3 | 1.999,04 m² | R\$ 266.291,20 | R\$ 133,21 /m² | 2.254,64 m² | R\$ 118,11 /m² | ago/2013 | 3 | nov/2013 | jul/2018 |
| 20º andar | Vago | Zona 3 | 1.999,04 m² | R\$ 266.291,20 | R\$ 133,21 /m² | 2.254,64 m² | R\$ 118,11 /m² | set/2013 | 3 | dez/2013 | ago/2018 |
| 21º andar | Alugado | Zona 3 | 1.999,04 m² | R\$ 267.197,01 | R\$ 133,66 /m² | 2.254,64 m² | R\$ 118,51 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| 22º andar | Alugado | Zona 3 | 1.999,04 m² | R\$ 267.197,01 | R\$ 133,66 /m² | 2.254,64 m² | R\$ 118,51 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| 23º andar | Alugado | Zona 3 | 1.999,04 m² | R\$ 261.865,94 | R\$ 131,53 /m² | 2.228,50 m² | R\$ 118,51 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| 24º andar | Alugado | Zona 3 | 1.961,09 m² | R\$ 261.865,94 | R\$ 133,63 /m² | 2.228,50 m² | R\$ 117,51 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2017 |
| Cobertura | Alugado | - | 2.177,87 m² | R\$ 127.411,93 | R\$ 58,50 /m² | 907,00 m² | R\$ 140,48 /m² | jan/2013 | 7 | ago/2013 | dez/2017 |
| Loja 1 | Vago | - | 82,80 m² | R\$ 13.333,60 | R\$ 160,84 /m² | 95,24 m² | R\$ 140,00 /m² | fev/2013 | 3 | mai/2013 | jan/2018 |
| Loja 2 | Vago | - | 59,61 m² | R\$ 9.052,40 | R\$ 151,86 /m² | 64,66 m² | R\$ 140,00 /m² | abr/2013 | 3 | jul/2013 | mar/2018 |
| Loja 3 | Vago | - | 59,61 m² | R\$ 9.052,40 | R\$ 151,86 /m² | 64,66 m² | R\$ 140,00 /m² | jun/2013 | 3 | set/2013 | mai/2018 |
| Loja 4 | Vago | - | 53,19 m² | R\$ 8.789,20 | R\$ 165,23 /m² | 62,78 m² | R\$ 140,00 /m² | ago/2013 | 3 | nov/2013 | jul/2018 |
| Internas | Alugado | - | 883,95 m² | R\$ 138.319,64 | R\$ 156,48 /m² | 953,75 m² | R\$ 145,03 /m² | jan/2013 | 4 | mai/2013 | dez/2022 |
| Lobby | Alugado | - | 53,19 m² | R\$ 8.078,00 | R\$ 151,86 /m² | 57,70 m² | R\$ 140,00 /m² | jan/2013 | 7 | ago/2013 | dez/2017 |
| TOTAL | | | 50.091,15 m² | R\$ 6.294.961,30 | R\$ 125,67 /m² | 56.079,14 m² | R\$ 114,29 /m² | | | | |
| | | | TOTAL | MEDIA SIMPLES | TOTAL | MEDIA SIMPLES | TOTAL | | | | |

Tabela 2 Projeção da Receita



Conforme prática do mercado adotou-se premissa de 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\$ 114,29/m² mês - BOMA) aplicou-se crescimento real de 1,50% a.a. Foi projetada vacância entre os contratos de 3 meses. Porém, adotou-se a premissa que existe a probabilidade de renovatória dos contratos de 75%.

Além disso, projetaram-se receitas oriundas do estacionamento. Conforme informado pelo solicitante, existem 679 vagas quais serão alugadas por valor mensal de R\$ 450,00. Além disso, existem mais 179 vagas para visitantes. Projetou-se um turno para cada vaga primeiro ano da operação e 2,7 turnos a partir do segundo ano com operação estabilizada. O valor do ticket será de R\$ 18,00 e admitiu-se receita durante 22 dias por mês. Adicionalmente foram consideradas receitas com *vouchers* em torno de R\$ 19.095,00 por mês (R\$ 7.088,40 no primeiro ano). O repasse ao empreendedor será de 70,00% conforme informado pelo solicitante.

5.4.2.2.2 Despesas Comerciais

Para a locação das unidades vagas projetou-se pagamento de 1 aluguel vigente na época no mês após do vencimento da carência inicial.

Para os conjuntos e lojas vagos na data desta avaliação não considerou-se pagamento de comissionamento para o primeiro contrato, conforme informado pelo solicitante.

5.4.2.2.3 Despesas durante Vacância

Até a absorção das unidades vagas e durante períodos de vacância incidirão despesas referente ao pagamento do condomínio de R\$ 26,25 por m² e IPTU de R\$ 4,85 por m² conforme quadro de áreas. Trata-se de valores estimados pelo solicitante e não foram auditados pela COLLIERS.

5.4.2.2.4 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 1,50% do valor de venda do empreendimento.

Segue fluxo de caixa anual do ativo:



| | ANO 1 | ANO 2 | ANO 3 | ANO 4 | ANO 5 | ANO 6 | ANO 7 | ANO 8 | ANO 9 | ANO 10 |
|--------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| RECEITAS | 42.055.241 | 85.161.286 | 89.498.398 | 97.252.216 | 103.157.417 | 105.927.434 | 116.251.194 | 123.614.502 | 134.219.784 | 142.364.029 |
| Receita Total | 60.399.649 | 80.316.880 | 84.653.992 | 92.407.810 | 98.508.186 | 106.055.080 | 112.528.987 | 118.770.096 | 129.375.378 | 137.842.505 |
| Carência Inicial | (22.178.852) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vacância Entre Contratos | 0 | 0 | 0 | 0 | (195.175) | (4.972.051) | (1.122.200) | 0 | 0 | (322.883) |
| Estacionamento | 3.834.445 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 | 4.844.406 |
| Despesas durante Vacância | (3.672.053) | 0 | 0 | 0 | (42.081) | (1.114.067) | (248.345) | 0 | 0 | (63.863) |
| IPU | (572.651) | 0 | 0 | 0 | (6.563) | (173.737) | (38.729) | 0 | 0 | (9.959) |
| Condomínio | (3.099.402) | 0 | 0 | 0 | (35.519) | (940.330) | (209.616) | 0 | 0 | (53.904) |
| Despesas comerciais | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (2.086.475) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DESPESAS COMERCIAIS | (3.672.053) | 0 | 0 | 0 | (42.081) | (3.210.542) | (248.345) | 0 | 0 | (63.863) |
| SIMULAÇÃO DE VENDAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.780.127.397 |
| Resultado Operacional Líquido | 38.383.188 | 85.161.286 | 89.498.398 | 97.252.216 | 103.115.336 | 102.716.892 | 116.002.849 | 123.614.502 | 134.219.784 | 1.922.427.562 |
| VPL | 1.046.978.775 | | | | | | | | | |



5.4.2.3 Valor do Ativo

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do seguinte fluxo de caixa da operação dos escritórios. Para tanto, adotou-se taxa de desconto de 9,50% 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.

Valor do Ativo

R\$ 1.046.900.000,00

(Um bilhão e quarenta e seis milhões e novecentos mil reais)

Dezembro de 2012

5.4.2.3.1 Análise de Sensibilidade

Fator de grande influência na avaliação de imóveis com fluxo de caixa descontado é a simulação de venda (perpetuidade) ao final do horizonte da análise. Variando a *terminal cap rate* de até 1,50% pontos o valor do imóvel oscila entre R\$ 962.700.000,00 e R\$ 1.141.700.000,00.

| Taxa de Desconto | Valor do Imóvel (R\$) | Valor Unitário (R\$/m ²) |
|------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 8,00% | 1.141.700.000 | 20.728 |
| 8,50% | 1.108.800.000 | 20.131 |
| 9,00% | 1.077.300.000 | 19.559 |
| 9,50% | 1.046.900.000 | 19.007 |
| 10,00% | 1.017.800.000 | 18.479 |
| 10,50% | 989.700.000 | 17.969 |
| 11,00% | 962.700.000 | 17.478 |

ANEXO K

Cópia do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis com Condição Suspensiva e Resolutiva

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5ª andar, CEP: 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 59.281.253/0001-23, este ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Administradora ("**Administradora**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.365.105/0001-47, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668/93**"), e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472/08**"), e do seu regulamento, doravante simplesmente designado "**FUNDO**" ou "**COMPRADOR**";

E de outro lado:

TS-5 TOWER 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, 12901, 34ª, Sala 13, Chácara Itaim, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.076.725/0001-75, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente designada "**TS-5**" ou "**VENDEDORA**".

COMPRADOR e **VENDEDORA** em conjunto denominados "**Partes**" e individualmente como "**Parte**";
e

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do IMÓVEL (conforme definido na Cláusula 1.1 adiante) objeto deste instrumento e melhor descrito abaixo;
- (b) no contexto da oferta de cotas mencionada na Cláusula 4.1 adiante, o **COMPRADOR** tem interesse na aquisição do IMÓVEL;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente instrumento particular de compromisso irrevogável e irretirável de compra e venda de imóvel com condições suspensivas e resolutive ("**Compromisso**") nos termos e condições adiante, as quais mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir, por si e seus sucessores:



The image shows three handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp, likely a notary seal, which is partially obscured and difficult to read. The stamp appears to contain text around its perimeter, possibly indicating the date and location of the signing.

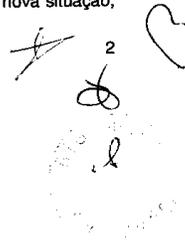
I. DO IMÓVEL

1.1. A **VENDEDORA**, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por ações, execuções, penhoras, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, notadamente por gravames fiscais, impostos ou taxas, contribuições ou encargos em débito ou por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, passivos ambientais ou opções de compra ou quaisquer restrições, é legítima possuidora e proprietária do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, com área de 13.223,59m², objeto da matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("**IMÓVEL**"), que se descreve e caracteriza conforme consta do **Anexo 1.1**.

1.1.1. Não obstante o disposto no item 1.1 acima, a **VENDEDORA** declara que a posse do IMÓVEL foi objeto de discussão em uma impugnação ao processo administrativo 2007-0.240.807-3 (o "**Processo Administrativo**"), e ação de reintegração de posse em trâmite perante a 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo (autos nº 0131424-65.2007.8.26.0053), ambas intentadas por Osmar Benedito Costa em face de Catch – Empreendimentos e Participações S/A; Company S/A; Fazenda do Estado de São Paulo e Prefeitura Municipal de São Paulo, sob a alegação de que supostamente haveria sobreposição de registros (i) do IMÓVEL (anteriormente objeto da matrícula 146.692, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital) e (ii) da área em que o autor exerce posse (a "**Ação de Reintegração de Posse**"). O procedimento administrativo foi indeferido, e, por não estar mais sujeito a qualquer recurso, encontra-se arquivado, e a referida ação foi julgada extinta sem julgamento do mérito, sendo certo que resta pendente apenas o julgamento de recurso interposto pela ré Catch – Empreendimentos e Participações S/A (a saber, Agravo de Despacho Denegatório de Recurso Especial, junto ao Superior Tribunal de Justiça – autos nº AREsp 253231) no que diz respeito ao pedido de condenação do autor por litigância de má-fé.

1.1.2. Adicionalmente, a **VENDEDORA** também declara que o IMÓVEL – sobre o qual foi edificado o empreendimento imobiliário mencionado na cláusula 1.4 adiante – está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2.001 ("Lei 13.260/2001"). Neste contexto, foi considerada de interesse da Prefeitura de São Paulo a realização de melhoramento viário na região em que se localiza o IMÓVEL, a ser efetivada por meio de doação e/ou desapropriação, nos termos do que constou dos documentos adiante mencionados: (a) Certificado de Conclusão nº 2013-81798-00, expedido em 27/02/2013, com área construída total e aprovada de 108.629m² ("**Habite-se**"); e (b) Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2011/08320-00, expedido em 05/03/2011 ("**Alvará de Construção**").

1.1.2.1. Tais documentos indicam, ainda: (a) que a área a ser transferida à Prefeitura Municipal seria de 2.852,76 m², devendo ser mantida ajardinada, não recaindo sobre a área nenhuma parcela de construção do IMÓVEL (a "**Área Reservada**"); (b) que por ocasião da efetivação da desapropriação referente ao melhoramento viário, o interessado deverá apresentar certo "projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação,



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "2" and "P. L."

aprovados por S.M.T." (a "**Readequação dos Acessos**"); e (c) a renúncia do proprietário a qualquer indenização devida pela Prefeitura Municipal decorrente de eventual procedência judicial da impugnação que cuida o Processo Administrativo.

1.1.3. Em consonância com o disposto na cláusula 1.1.2.1, a **VENDEDORA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que, no seu melhor conhecimento:

(a) relativamente à Área Reservada,

(i) a área a ser transferida à Prefeitura não ultrapassa o limite de 2.852,76 m², estando localizada e delimitada nos termos da planta anexa ao presente instrumento (Anexo), a qual integra o projeto de construção do Edifício Tower Bridge Corporate aprovado pela Prefeitura;

(ii) com base na experiência que a **VENDEDORA** possui na construção e administração de imóveis, os custos envolvidos na integral implementação da transferência da Área Reservada, conforme o quadro imediatamente abaixo, são estimados em até R\$111.497,72 (cento e onze mil, quatrocentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos), não devendo ultrapassar a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

(b) relativamente à Readequação dos Acessos:

(i) caso necessárias, eventuais obras serão irrelevantes do ponto de vista financeiro;

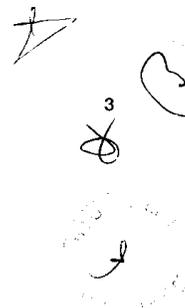
(ii) não há e não haverá, em função da Lei 13.260, necessidade de alteração da localização da entrada para o Edifício Tower Bridge Corporate, ou, ainda, do seu endereço;

(iii) o resultado da Readequação dos Acessos não impactará de forma negativa o valor de avaliação do **Imóvel**, ou, ainda, o valor do metro quadrado para efeitos de locação;

(iv) com base na experiência que a **TS-5** possui na construção e administração de imóveis, os custos envolvidos na integral implementação da Readequação dos Acessos são estimados em até R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) e não ultrapassarão a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

(v) quando da apresentação do Projeto de Readequação dos Acessos para aprovação perante a Prefeitura, não haverá exigência de contrapartidas;

(c) relativamente ao Processo Administrativo:



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the number 3. There is also a handwritten mark resembling a heart or a stylized 'C' to the right of the stamp.

(i) o Processo Administrativo e a Ação de Reintegração de Posse não impactam e não impactarão negativamente a aquisição do IMÓVEL pelo **COMPRADORA**, ou, ainda as licenças atualmente existentes com relação ao IMÓVEL (tais como o Habite-se e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros); e

(ii) não há qualquer impedimento relacionado ao Processo Administrativo para a obtenção das licenças necessárias ao pleno exercício das atividades dos ocupantes do IMÓVEL (tais como licenças de funcionamento emitidas pela Prefeitura).

1.2. O IMÓVEL foi havido pela **VENDEDORA** nos termos da escritura de compra e venda outorgada pela Catch Empreendimentos e Participações S.A., lavrada em 22/02/2013, pelo 16º Tabelião de Notas de São Paulo, às fls. 261 a 266 do livro 4031.

1.3. Referido IMÓVEL se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 085.641.2198-0.

1.4. Sobre o IMÓVEL foi construído o edifício comercial "Edifício Tower Bridge Corporate", com 24 andares e um total de 1.675 vagas de garagem para carros, além de 316 vagas para motos, que se distribuem em 5 subsolos de estacionamento e 1 subsolo intermediário, tendo sido emitido o respectivo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) em 11 de outubro de 2012, com área construída total e aprovada de 108.629m², estando pendente a averbação da construção perante o respectivo registro de imóveis.

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

2.1. Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** compromete-se e obriga-se a vender o IMÓVEL ao **COMPRADOR**, que, por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprá-lo, mediante as Cláusulas e condições deste instrumento.

2.1.1. O presente compromisso refere-se à alienação da integralidade do IMÓVEL. Não obstante, observadas as condições previstas neste instrumento, o **COMPRADOR** poderá adquirir frações ideais inferiores a 100% do IMÓVEL, observando-se que deverá adquirir, no mínimo, a fração ideal do IMÓVEL equivalente a 49,69% (quarenta e nove por cento e seiscentos e noventa centésimos por cento), desde que não seja implementada a condição resolutiva e que sejam superadas as condições suspensivas e previstas na cláusula III abaixo.

2.2. O preço de aquisição da integralidade do IMÓVEL é de R\$949.927.200,00 (novecentos e quarenta e nove milhões, novecentos e vinte e sete mil e duzentos reais) ("**Preço de Aquisição Máximo**"), que deverá ser pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, na forma prevista na Cláusula VII abaixo. Para os fins deste instrumento, o **COMPRADOR** deverá adquirir ao menos a fração ideal equivalente a 49,69% (quarenta e nove por cento e seiscentos e noventa centésimos por cento) do IMÓVEL pelo preço de R\$ 472.018.826,00 (quatrocentos e setenta e dois milhões, dezoito mil,

4



oitocentos e vinte e seis reais) ("**Preço de Aquisição Captação Mínima**"), observadas as condições deste instrumento. O preço que será efetivamente pago pelo **COMPRADOR** será designado neste instrumento como "**Preço de Aquisição**".

2.3. Considerando que a política de investimentos do **COMPRADOR** prevê a aquisição da integralidade do IMÓVEL ou de frações ideais do IMÓVEL, bem como que o **COMPRADOR** realizará a emissão e oferta de cotas nos termos da cláusula IV abaixo, com o objetivo de captar os recursos necessários para adquirir a totalidade do IMÓVEL, o **COMPRADOR** compromete-se a, uma vez atingida a Captação Mínima, conforme abaixo definido, e observadas as condições deste Compromisso, utilizar os recursos captados exclusivamente para pagamento do Preço de Aquisição Captação Mínima e para o pagamento das despesas inerentes à oferta das cotas, assim como empregar os demais valores captados com a distribuição das cotas e que excederem à Captação Mínima, na aquisição da fração ideal remanescente do IMÓVEL.

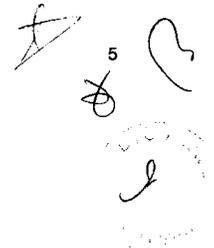
2.3.1. O **COMPRADOR** obriga-se a, observadas as condições deste Compromisso, empregar os recursos que excederem à Captação Mínima, descontados das despesas inerentes à oferta e colocação pública das cotas, na aquisição da fração ideal remanescente do IMÓVEL. Caso não sejam integralmente colocadas as cotas ofertadas e que excederem à Captação Mínima, o **COMPRADOR** adquirirá apenas a fração ideal do IMÓVEL 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 **COMPRADOR** não captar os recursos necessários para pagamento do Preço de Aquisição Máximo e, conseqüentemente, não adquirir a totalidade do IMÓVEL, a **VENDEDORA** poderá conferir a integralidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do IMÓVEL, recebendo em pagamento a totalidade das cotas remanescentes do **FUNDO**.

2.5. A **VENDEDORA** 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% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO (COMPRADOR)** enquanto a **VENDEDORA** for proprietária de qualquer fração ideal do IMÓVEL, 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 Compromisso, nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Suspensivas**"):

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the number '5' in the center. There are also some illegible handwritten marks around the stamp.

- (a) a manifestação expressa dos locatários do IMÓVEL declinando do exercício do direito de preferência para aquisição do IMÓVEL consoante os termos e condições do presente Compromisso, ou o decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a notificação para exercício do direito de preferência for encaminhada pela **VENDEDORA**, sem que tenha havido manifestação inequívoca de qualquer locatário exercendo a preferência para aquisição do IMÓVEL nos termos do disposto neste Compromisso;
- (b) o registro da escritura de compra e venda mencionada na Cláusula 1.2 acima junto à matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- (c) a obtenção do registro da Oferta (conforme definida na Cláusula IV adiante) junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de janeiro de 2003, conforme alterada; e
- (d) a realização da Captação Mínima, conforme definida na Cláusula 4.1. abaixo, no prazo previsto na cláusula 4.1.2 abaixo.

3.1.1. Na hipótese de quaisquer das Condições Suspensivas não se aperfeiçoarem, nos termos do disposto neste Compromisso, até a expiração do prazo previsto na Cláusula 4.1.2., o presente Compromisso não será revestido de eficácia e se extinguirá, sem qualquer ônus ou penalidade para qualquer das Partes.

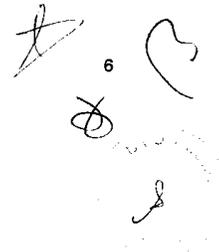
3.2. Constituem condições resolutivas, sendo rescindido o presente Compromisso, de pleno direito nos termos do artigo 127 do Código Civil ("**Condições Resolutivas**"):

(a) a critério de qualquer das partes, caso não seja obtido o registro da Oferta (conforme definida na Cláusula IV adiante) junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de janeiro de 2003, conforme alterada, até 30/05/2013, mediante notificação por escrito de uma parte à outra;

(b) a critério do **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 do IMÓVEL ou de fração ideal do IMÓVEL, conforme o caso, por fato exclusivamente imputável à **VENDEDORA**, observando-se, neste caso, a penalidade prevista na Cláusula 7.5. abaixo.

3.2.1. Uma vez implementada alguma das Condições Resolutivas, o presente Compromisso poderá ser rescindido de pleno direito pelo **COMPRADOR** ou pela **VENDEDORA**, conforme o caso, não cabendo à outra parte o direito a qualquer indenização, multa ou retenção a qualquer título, tempo e pretexto, observado o disposto no item 3.2 acima.

IV. DA CAPTAÇÃO DOS RECURSOS

Handwritten signatures and a stamp. The stamp is circular and contains the number '6' in the center. There are several handwritten marks around the stamp, including a large 'X' and a heart-like shape.

4.1. Para a captação dos recursos necessários à aquisição do IMÓVEL, o **COMPRADOR** promoverá uma emissão de cotas ("**Cotas**"), em série única de 10.050.000 (dez milhões e cinquenta mil) cotas, nominativas e escriturais, com preço de emissão por cota de R\$100,00 (cem reais) ("**Oferta**") cujo montante será de R\$1.005.000.000,00 (um bilhão e cinco milhões de reais), sendo certo que a Oferta poderá ser considerada como concretizada desde que atingida uma captação mínima de 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalentes a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("**Captação Mínima**").

4.1.1. A Captação Mínima será destinada obrigatoriamente à aquisição de parte do IMÓVEL equivalente a fração ideal de 49,69% (quarenta e nove por cento e seiscentos e noventa centésimos por cento) e para o pagamento das despesas inerentes à Oferta 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**") ou até a data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do art. 29 da Instrução CVM 400/03 ("**Anúncio de Encerramento**") a ser imediatamente publicado após a distribuição de pelo menos as Cotas da Captação Mínima, obedecendo-se o disposto a seguir:

- (i) Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será integralmente cancelada, hipótese em que o presente Compromisso não adquirirá eficácia, na forma do disposto na Cláusula 3.1.1 acima.
- (ii) Caso a Captação Mínima seja atingida, a Oferta será mantida e o **COMPRADOR** estará obrigado a adquirir, nos termos da Cláusula 2.3 acima, a fração ideal do IMÓVEL 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, sendo certo que na hipótese de não ser atingido o valor total da Oferta (quando o **COMPRADOR** estará obrigado a adquirir 100% do IMÓVEL), ficará facultado à **VENDEDORA** conferir a integralidade, e não menos do que isso, da fração ideal remanescente do IMÓVEL, recebendo em pagamento a totalidade das cotas remanescentes do **FUNDO**.

4.2. Após o encerramento da Oferta, o **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, devendo pagar à **VENDEDORA** o Preço de Aquisição, 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 do IMÓVEL.



4.2.1. Caso o pagamento do Preço de Aquisição não ocorra no prazo referido na Cláusula 4.2 acima, será aplicada ao **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 Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-M/FGV**"), desde o atraso até o efetivo pagamento.

4.2.2. Na hipótese de o inadimplemento do **COMPRADOR** com relação ao pagamento do Preço de Aquisição perdurar por prazo superior a 30 (trinta) dias contados de notificação por escrito da **VENDEDORA** informando sobre a mora, a **VENDEDORA**, ao seu exclusivo critério, poderá considerar rescindido o presente Compromisso, 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 da **VENDEDORA** rescindindo a presente avença por infração contratual do **COMPRADOR**.

V. DA GARANTIA DE RENTABILIDADE

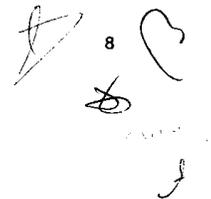
5.1. A **VENDEDORA**, garantirá ao **COMPRADOR**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data em que for lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra do **IMÓVEL**, observada a prévia autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, uma renda mínima garantida nominal de 8,00% (oito por cento) ao ano, correspondente a 0,67% (seiscentos e setenta 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 **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, em até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação enviada pela Administradora, nos termos da cláusula 5.3 abaixo ("**Data de Pagamento da Renda Mínima Garantida**").

5.3. Para efetivação da Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá informar mensalmente à **VENDEDORA** a renda obtida no mês pelo **FUNDO**, e, em caso de não consecução do montante equivalente à Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela **VENDEDORA**, por meio de uma notificação, a ser enviada até o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao mês de competência, com o demonstrativo detalhado emitido pelo **FUNDO** referente às receitas recebidas e despesas ordinárias incorridas pelo **FUNDO**.

5.4. Caso a **VENDEDORA** não realize o pagamento da Renda Mínima Garantida nos termos e prazos aqui estabelecidos, incorrerá em multa não compensatória 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/FGV, desde o atraso até o efetivo pagamento.

8



VI. DA DILIGÊNCIA LEGAL

6.1. A **VENDEDORA** será exclusivamente responsável e deverá manter o **COMPRADOR** indene com relação a toda e qualquer eventual contingência, descrita ou não neste Compromisso, prévia à imissão do **COMPRADOR** na posse do IMÓVEL, mesmo que materializada posteriormente à imissão do **COMPRADOR** na posse do IMÓVEL, declarando ainda expressamente que o Procedimento Administrativo e a Ação de Reintegração de Posse referidos na Cláusula 1.1.1 acima não mais afetam o IMÓVEL, assumindo total e exclusiva responsabilidade, nos termos desta Cláusula, inclusive com relação aos referidos procedimentos.

6.2. A **VENDEDORA** apresenta nesta data ao **COMPRADOR** os protocolos dos pedidos das certidões: (i) de melhoramento e desapropriação dos órgãos municipal, e estadual; e (ii) de tombamento do órgão federal; e compromete-se a envidar seus melhores esforços para obter tais certidões até a data da outorga da Escritura. Caso as certidões não sejam obtidas até tal data, a **VENDEDORA** entregará ao **COMPRADOR** os protocolos originais ora apresentados.

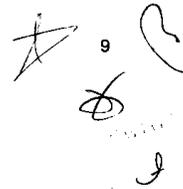
VII. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA E DO PAGAMENTO DO PREÇO

7.1. Uma vez implementadas as Condições Suspensivas previstas na Cláusula III acima, 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, o **COMPRADOR** pagará o Preço de Aquisição em conta corrente indicada oportunamente pela **VENDEDORA**, concomitantemente com a outorga da escritura definitiva de compra e venda do IMÓVEL ou fração ideal do IMÓVEL, conforme o caso, pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, em Tabelionato da Comarca da Capital do Estado de São Paulo de escolha do **COMPRADOR**, nos termos da minuta constante do Anexo 7.1 ("Escritura"), ficando desde já ajustado que a Escritura poderá contemplar a aquisição do IMÓVEL ou fração ideal do IMÓVEL, nos termos deste Compromisso.

7.1.1. Observado o prazo previsto na Cláusula anterior, o **FUNDO** notificará a **VENDEDORA**, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, solicitando a outorga da Escritura, informando o local e 3 (três) opções de data para escolha da **VENDEDORA**.

7.1.2. Para outorga da Escritura, a **VENDEDORA** deverá apresentar (a) o decreto de desapropriação, acompanhado das suas pertinentes plantas oficiais ou a pertinente certidão de desapropriação do IMÓVEL, emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, com seus pertinentes anexos, inclusive plantas; (b) desde que legalmente exigíveis ou requeridos pelo tabelionato competente: (i) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Imobiliários; (ii) certidão de matrícula atualizada do IMÓVEL; e (iii) demais documentos exigidos pelo Tabelionato de Notas e/ou pelo Cartório de Registro de Imóveis competentes para outorga e registro da Escritura. Tais documentos deverão ser obtidos pela **VENDEDORA** e às expensas desta, sendo certo que as certidões exigidas por lei ou pela

9



regulamentação aplicável que possam ser dispensadas só o serão caso o **COMPRADOR** assim decida, a seu exclusivo critério.

7.1.3. As Partes desde já ajustam que serão dispensadas para a outorga da Escritura (i) a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitida pela Receita Federal do Brasil, bem como (ii) a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil, uma vez que o **IMÓVEL** compõe o ativo circulante da **VENDEDORA** conforme demonstrado em seu balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2012, declarando a **VENDEDORA**, 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 do art. 16 da Portaria Conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e da Receita Federal do Brasil nº 3 de 3 de maio de 2007, declarando, ainda, que tem fins exclusivamente imobiliários, uma vez que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o **IMÓVEL** faz parte dos seus lançamentos contábeis como integrantes do seu ativo circulante, sendo certo que o **IMÓVEL** nunca integrou 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 **COMPRADOR**.

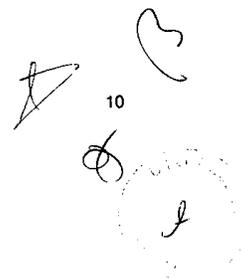
7.3. Além do valor do Preço de Aquisição e das despesas mencionadas na Cláusula 7.2 acima, nenhum valor adicional será devido pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**.

7.4. Caso não seja possível a lavratura da Escritura no prazo previsto na Cláusula 7.1 por motivo exclusivamente imputável à **VENDEDORA**, esta incorrerá em multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês, *pro rata die*, limitada a 10% (dez por cento), calculada sobre o valor que tiver sido efetivamente pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** no âmbito deste Compromisso, e ainda, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-M/FGV**").

7.4.1. 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 **COMPRADOR** poderá, a seu exclusivo critério e sem prejuízo da cobrança da multa prevista na Cláusula 7.4 acima, considerar o presente Compromisso automaticamente rescindido, nada devendo à **VENDEDORA** a qualquer título, nos termos da cláusula 3.2 acima.

VIII. DA TRANSMISSÃO DA POSSE E DA LOCAÇÃO

10

Handwritten signature and a circular stamp with illegible text.

8.1. A transmissão da posse ao **COMPRADOR** se dará com a outorga da Escritura pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, que ficará, a partir de então, exclusivamente responsável por 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, cujo fato gerador seja posterior à referida data, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome da **VENDEDORA** e/ou terceiros.

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 **COMPRADOR**, permanecem de obrigação da **VENDEDORA**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **COMPRADOR** e/ou terceiros. Caso o **COMPRADOR** realize o pagamento de tais custos diretamente, caberá à **VENDEDORA** reembolsá-lo em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, sujeitar-se à 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.

8.2.1. Caso o **COMPRADOR** venha a ser demandado judicial ou extrajudicialmente em função de quaisquer débitos de tributos, despesas e demais custos incidentes sobre o IMÓVEL com fato gerador anterior à data de transmissão da posse ao **FUNDO**, deverá a **VENDEDORA** garantir o juízo ou o processo administrativo a fim de evitar qualquer penalização que recaia sobre o **COMPRADOR**, o IMÓVEL ou seus ocupantes.

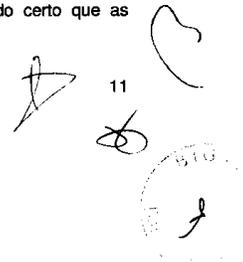
8.2.2. Tal providência deverá ser tomada pela **VENDEDORA** no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação do **COMPRADOR** neste sentido, sob pena de, em não o fazendo, sujeitar-se à multa por inadimplemento equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido, acrescido 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 **COMPRADOR** se obriga 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.

IX. DO CONDOMÍNIO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

9.1. A **VENDEDORA** se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a providenciar a instituição e especificação do condomínio relativa ao IMÓVEL, bem como a individualização das unidades autônomas do IMÓVEL, sob sua inteira responsabilidade, às expensas do **COMPRADOR** até o limite de 0,50% (meio por cento) do Preço de Aquisição, descontadas as despesas do **FUNDO** com a lavratura e registro da Escritura (o "Limite de Custos do COMPRADOR"), sendo certo que as

11

Handwritten signature and a circular stamp with the number 11 and some illegible text.

despesas que eventualmente sobejarem este limite serão integralmente suportadas pela **VENDEDORA**.

9.1.1. Caso as despesas com a instituição e especificação de condomínio sejam superiores ao Limite de Custos do COMPRADOR, a **VENDEDORA** deverá comparecer com os recursos necessários para fazer frente a tais despesas imediatamente no momento em que forem incorridas.

9.2. A **VENDEDORA** compromete-se a averbar a construção do Imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias da lavratura da Escritura, assim como a instituir e especificar o condomínio do IMÓVEL, no competente cartório de registro de imóveis, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do último evento a ocorrer entre a data da lavratura da Escritura e a data em que for averbada a construção do Imóvel.

9.3. O **FUNDO**, na qualidade de proprietário do IMÓVEL tem ciência e concorda em assinar, por sua Administradora, os documentos necessários a instituição de condomínio do IMÓVEL, tão logo solicitado pela **VENDEDORA**, sendo que a demora do **FUNDO** em assinar os documentos encaminhados pela **VENDEDORA** não serão considerados mora por parte da **VENDEDORA** em nenhuma hipótese.

X. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA VENDEDORA

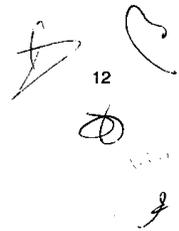
10.1 A **VENDEDORA** se compromete e se obriga a arcar diretamente com todos os custos, despesas, taxas, impostos, e quaisquer outros valores que excederem o Limite de Custos do COMPRADOR, já descontadas as despesas com a instituição e especificação de condomínio do IMÓVEL, relativos a quaisquer procedimentos que forem necessários para:

(a) efetivar a transferência da Área Reservada à Prefeitura Municipal, tais como exemplificativamente, aqueles decorrentes da escritura de doação (inclusive emolumentos e registro), desmembramento de matrícula, impostos, etc.; e,

(b) realizar, de acordo com os termos satisfatórios para a **COMPRADORA**, o projeto de Readequação dos Acessos, bem como apresentá-lo, e ao final, obter a aprovação da S.M.T. ("**Projeto de Readequação dos Acessos**"); e,

(c) realizar, no menor tempo possível, a construção de quaisquer readequações que se fizerem necessárias, em razão do Projeto de Readequação dos Acessos aprovado.

10.2. A **VENDEDORA** deverá comparecer com os recursos necessários para fazer frente a tais despesas que excederem o Limite de Custos do COMPRADOR, já descontadas as despesas com a instituição e especificação de condomínio do IMÓVEL imediatamente no momento em que forem incorridas.



12

XI. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

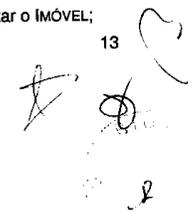
11.1. Ressalvado o disposto na Cláusula III e as demais hipóteses de rescisão expressamente previstas neste Compromisso, o presente Contrato obriga as Partes contratantes e seus sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretroatável.

XII. DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA

12.1. **Declarações:** A **VENDEDORA** declara, ainda, em adição às declarações constantes da cláusula 1.1.3 acima, para todos os fins e efeitos de direito, que:

- (a) no melhor conhecimento da **VENDEDORA**, inexistem quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, ou procedimentos administrativos ou arbitrais, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a **VENDEDORA** ou contra os anteriores proprietários do IMÓVEL, em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o IMÓVEL atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 10 (dez) anos, exceção feita: (i) à Ação de Reintegração de Posse e ao Processo Administrativo, que a **VENDEDORA** declara expressamente não mais afetar o IMÓVEL, mas que independentemente de tal fato, permanecerá de exclusiva responsabilidade da **VENDEDORA**;
- (b) eventuais obras relativas à Readequação dos Acessos, no melhor conhecimento da **VENDEDORA**, serão irrelevantes em todos os aspectos, inclusive do ponto de vista financeiro e de impactos no uso e ocupação do IMÓVEL, não havendo necessidade de alteração da localização da entrada para o Edifício Tower Bridge Corporate, ou, ainda, do seu endereço, responsabilizando-se integralmente por todos os custos necessários, nos limites da Cláusula 10.1 e 10.2., para as medidas relativas à integral regularização do Imóvel no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, inclusive, mas não se limitando, a realização e aprovação do projeto de readequação perante a todos os órgãos responsáveis, tais como S.M.T.;
- (c) desconhece qualquer irregularidade na cadeia dominial do IMÓVEL, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
- (d) resguardará o **COMPRADOR** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade do IMÓVEL quando de sua efetiva transmissão, em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade do IMÓVEL a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei;
- (e) inexistem sobre o IMÓVEL quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e exploração pelo **COMPRADOR**;
- (f) desconhece a existência de quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o IMÓVEL;

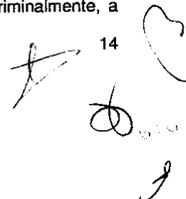
13



- (g) no melhor do seu conhecimento, inexistente processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo nas esferas federal, estadual e municipal que tenha por objeto o IMÓVEL, bem como que o IMÓVEL não está localizado no entorno de imóvel tombado pelo IPHAN (esfera federal), pelo CONDEPHAAT (esfera estadual) e pelo CONPRESP (esfera municipal), não estando sujeito a quaisquer restrições impostas pelos referidos órgãos;
- (h) no melhor de seu conhecimento inexistente qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto o IMÓVEL, no todo ou em parte, exceto conforme expressamente mencionado neste instrumento;
- (i) o IMÓVEL não abriga e nunca abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis;
- (j) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do IMÓVEL;
- (k) inexistente qualquer impedimento para a lavratura da Escritura para a aquisição do IMÓVEL;
- (l) possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do IMÓVEL, que possam vir a afetar a transação ou o IMÓVEL;
- (m) não há nenhum outro contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **VENDEDORA** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, do IMÓVEL, seja a que título for;
- (n) inexistem títulos de crédito, dívidas, contratos de financiamento, mútuo, abertura de crédito, cessão ou comprometimento ou antecipação de recebíveis ou dividendos celebrados pela **VENDEDORA** com relação ao IMÓVEL. Inexistente em vigor qualquer garantia, fiança, aval, carta de crédito concedido ou outorgado pela **VENDEDORA** com relação ao IMÓVEL a terceiros; e,
- (o) a celebração do presente Contrato não viola: (i) as disposições de quaisquer atos constitutivos da **VENDEDORA**; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (iii) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **VENDEDORA** esteja vinculada.

12.1.1. As declarações prestadas pela **VENDEDORA** neste contrato são verdadeiras e irrenunciáveis, constituindo atos de boa-fé, respondendo a **VENDEDORA**, civil e criminalmente, a

14



qualquer tempo, pela falsidade e/ou não exatidão das declarações prestadas no presente Contrato. O desconhecimento em relação às declarações acima, não exime a **VENDEDORA** de sua obrigação de indenizar o **COMPRADOR**, na hipótese de materialização de contingências.

12.1.2. Qualquer alteração acionária da **VENDEDORA** que implique na perda de controle direta ou indiretamente exercido pelas atuais controladoras, bem como qualquer medida de incorporação, liquidação ou extinção da **VENDEDORA**, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados desta data ou enquanto perdurar a obrigação da garantia de rentabilidade prevista na Cláusula 5.1, o que ocorrer por último, dependerá de prévia e expressa autorização do **COMPRADOR**.

12.2. Compromisso de Manter Indene. A **VENDEDORA** se compromete a indenizar e manter o **COMPRADOR**, a Administradora, seus sucessores 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 **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 pela **VENDEDORA** nos termos do presente Compromisso; (ii) o desenvolvimento e a administração das atividades exercidas no IMÓVEL anteriormente à outorga deste Compromisso, que impactem o IMÓVEL 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.

12.3. Na hipótese de concretização de qualquer Contingência, o **COMPRADOR** deverá comunicar à **VENDEDORA**, 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 pela **VENDEDORA**, no prazo concedido pela autoridade competente para pagamento da Contingência, em esfera judicial ou extrajudicial, disposto na respectiva comunicação, notificação, interpeção ou citação.

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

XIII. DAS DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

13.1. A Administradora, na qualidade de titular dos direitos de aquisição da propriedade fiduciária do IMÓVEL, declara que:

 15 



- (a) os direitos decorrentes deste Compromisso não integrarão o seu ativo;
- (b) os direitos decorrentes deste Compromisso não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação sua;
- (c) os direitos decorrentes deste Compromisso não comporão sua lista de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) os direitos decorrentes deste Compromisso não serão dados em garantia de débito de suas operações;
- (e) os direitos decorrentes deste Compromisso não serão passíveis de execução por quaisquer credores seus, por mais privilegiados que possam ser;
- (f) não serão constituídos quaisquer ônus reais sobre o IMÓVEL;
- (g) os direitos decorrentes deste Compromisso constituirão patrimônio do **FUNDO**; e
- (h) a celebração do presente Contrato não viola: (i) as disposições de quaisquer atos constitutivos do **FUNDO**; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (iii) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais o **FUNDO** esteja vinculado.

XIV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Compromisso somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

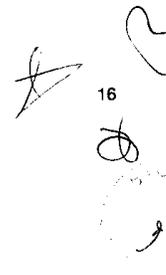
14.2. Toda e qualquer comunicação entre as Partes deverá ser enviada para os endereços abaixo previstos ou para quaisquer outros que vierem a ser indicados pelas Partes, previamente e por escrito.

(i) Se para a **VENDEDORA**:

Avenida das Nações Unidas, 12.901, 34º andar.
São Paulo - SP
CEP 04578-910
A/C: Diretor Presidente c/c para Departamento Jurídico.

(ii) Para o **COMPRADOR**:

Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar,
Rio de Janeiro - RJ



16

CEP: 22250-040

A/C: Mariana Botelho Ramalho Cardoso

14.2.1. 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.

14.3. 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.

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

14.5. Qualquer disposição deste Compromisso que seja considerada proibida, inválida ou inexequível em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das Cláusulas do presente Compromisso seja considerada proibida, inválida ou inexequível, as Partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida Cláusula por uma Cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

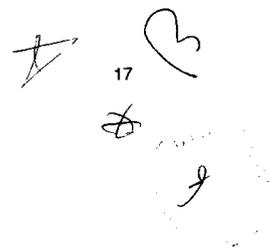
14.6. O **COMPRADOR** e a **VENDEDORA** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente Compromisso e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

14.7. As Partes contratantes autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste Compromisso, arcando o **COMPRADOR** com os custos e despesas daí decorrentes.

14.8. As Partes declaram expressamente que para a realização do negócio, objeto do presente Compromisso, 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.

14.9. Fica eleito o Foro da situação do **IMÓVEL** para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Compromisso, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

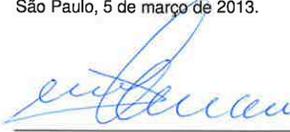
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Compromisso em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.



Handwritten signatures and a stamp. The number 17 is written in the center. There are several scribbles and marks around the number, including a heart-like shape and a circular stamp.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretirável de Compra e Venda de Imóvel com Condições Suspensivas e Resolutivas firmado em 05 de março de 2013 firmado entre TS-5 Tower 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. E BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office.

São Paulo, 5 de março de 2013.



TS-5 TOWER 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
DANIEL CHERMAN
DIRETOR PRESIDENTE



DEISE BLAUTH POLI
DIRETORA





BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE**
Carolina Cury Maia Costa
Procuradora

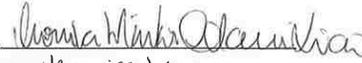


Marcelo Bittencourt Guariante
Procurador

Testemunhas:

1. 

Nome: Fernando Okada
RG: 22.367.127-X
CPF/MF: 287.388.038-85

2. 

Nome: Veronica Liao
RG: 28.976.048-3
CPF/MF: 268.550.008-19

18



Anexo 1.1

Descrição do IMÓVEL

"O TERRENO REMANESCENTE, que encerra a área de 13.223,59 metros quadrados, situado na Avenida das Nações Unidas e Avenida Jornalista Roberto Marinho, no Jardim Edith, Itaim Bibi, Bairro do Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito Ibirapuera, com a seguinte descrição; Inicia-se no ponto 1A, localizado a 2,08 metros do alinhamento predial da Avenida das Nações Unidas, junto ao imóvel nº 12.910; deste ponto segue em curva a esquerda com desenvolvimento de 77,17 metros e raio de 227,02 metros com ângulo central de 6°39'48" até encontrar o ponto 2A; deste continua seguindo em curva a esquerda com desenvolvimento de 23,35 metros e raio de 286,07 metros com ângulo central de 19°47'02" até encontrar o ponto 3A; deste segue em curva a esquerda com desenvolvimento de 23,35 metros e raio de 286,07 metros com ângulo central de 4°13'17" até encontrar o ponto 4A, confrontando do ponto 1A ao 4A com a área "A"; no ponto 4A deflete à esquerda e segue com distância de 88,30 metros, confrontando com imóvel da Avenida Jornalista Roberto Marinho s/nº matrícula nºs 22.635 e 34.657, até encontrar o ponto 5A; deste deflete à esquerda e segue em linha paralela ao alinhamento da Rua William Kelvin com distância de 44,31 metros até encontrar o ponto 6A; deste segue em curva de concordância à esquerda com desenvolvimento de 6,04 metros até e raio de 4,05 metros com ângulo central de 85°25'19", até encontrar o ponto 7A; deste segue em linha paralela com o alinhamento da Rua Lee de Forest, formando um ângulo interno de 250°50'27" e distância de 7,29 metros até encontrar o ponto 8A; deste deflete à direita com distância de 16,09 metros até encontrar o ponto 9A; deste deflete à direita e segue com distância de 10,03 metros até encontrar o ponto 10A; deste deflete à esquerda e segue com distância de 42,18 metros até encontrar o ponto 11A, confrontando do ponto 5A ao 11A, com a Área "B"; no ponto 11A deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 90°31'15" e segue com distância de 13,23 metros até encontrar o ponto 12; deste deflete à esquerda formando um ângulo interno de 178°47'12" e segue com distância de 142,58 metros até encontrar o ponto 13; deste deflete à esquerda formando um ângulo interno de 180°05'34" e distância de 0,76 metros até encontrar o ponto 1A, formando com a corda do primeiro segmento um ângulo interno de 67°10'16", confrontando do ponto 11A ao 1A com o imóvel nº 12.910 da Avenida das Nações Unidas, início desta descrição, encerrando a área de 13.223,59 metros quadrados. Cadastrado na Municipalidade sob nºs 085.641.0114-9 e 085.505.0013-5."



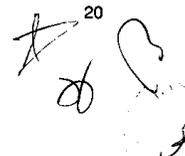
Anexo 7.1

Minuta da Escritura

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

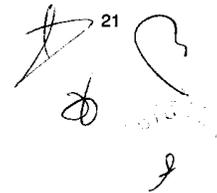
OUTORGANTE: TS-5 TOWER 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
OUTORGADA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

Aos [] ([]) dias do mês de [], do ano dois mil e treze (2013), nesta cidade e Capital do Estado de [], na [] onde atendendo a chamado vim, e aí, perante mim, escrevente do []º Tabelião de Notas de [], compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente "**OUTORGANTE**", **TS-5 TOWER 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, 12901, 34º, Sala 13, Chácara Itaim, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.076.725/0001-75, com seus atos constitutivos arquivados e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE 35.220.669.693 em 17.5.2006, neste ato representada nos termos da cláusula 10 do seu Contrato Social consolidado, por seus Diretores: [], ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na [], eleitos através da [] realizada em [], tendo sido a respectiva ata registrada na JUCESP sob nº [], em []; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA**, doravante denominada simplesmente "**OUTORGADA**", **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar – parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**"), com seus atos constitutivos arquivados e registrados na JUCERJA sob NIRE 33.300.276.319 em [], cuja cópia, bem como dos demais documentos societários ficam arquivados nestas notas, neste ato representada nos termos do Artigo 7 do seu Estatuto Social, por seus [Diretores]: [], ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial nesta Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, [eleitos] através da [] realizada em [], tendo sido a respectiva ata registrada na JUCESP sob nº [], em [], na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.365.105/0001-47, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668/93**"), e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472/08**"), e do seu regulamento (o "**FUNDO**"), 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 OBJETO** – (1.1.) A **OUTORGANTE** é a única e exclusiva senhora e legítima proprietária, a justo título e de forma absolutamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, impostos, taxas, dívidas, dúvidas ou despesas

20


condominiais de qualquer natureza, inclusive hipotecas legais ou convencionais, do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Jornalista Roberto Marinho nº 85, com área de 13.223,59m², objeto da matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Matrícula**"), a seguir descrito e caracterizado: "[]" ("**Imóvel**"). Dito Imóvel: (i) acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo no exercício de 2013 sob nº 085.641.2198-0, tendo sido atribuído o valor de R\$ [] ([]) para esta transação para fins fiscais; e (ii) foi havido pela **OUTORGANTE** por força do registro nº [] na Matrícula. (1.1.1.) Não obstante o disposto no item 1.1 acima, a **OUTORGANTE** declara que a posse do Imóvel foi objeto de discussão em uma impugnação ao processo administrativo 2007-0.240.807-3 (o "**Processo Administrativo**"), e ação de reintegração de posse em trâmite perante a 13ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo (autos nº 0131424-65.2007.8.26.0053), ambas intentadas por Osmar Benedito Costa em face de Catch – Empreendimentos e Participações S/A; Company S/A; Fazenda do Estado de São Paulo e Prefeitura Municipal de São Paulo, sob a alegação de que supostamente haveria sobreposição de registros (i) do IMÓVEL (anteriormente objeto da matrícula 146.692, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital) e (ii) da área em que o autor exerce posse (a "**Ação de Reintegração de Posse**"). O procedimento administrativo foi indeferido, e, por não estar mais sujeito a qualquer recurso, encontra-se arquivado, e a referida ação foi julgada extinta sem julgamento do mérito, sendo certo que resta pendente apenas o julgamento de recurso interposto pela ré Catch – Empreendimentos e Participações S/A (a saber, Agravo de Despacho Denegatório de Recurso Especial, junto ao Superior Tribunal de Justiça – autos nº AREsp 253231) no que diz respeito ao pedido de condenação do autor por litigância de má-fé. (1.1.2.) Adicionalmente, a **OUTORGANTE** também declara que o Imóvel – sobre o qual foi edificado o empreendimento imobiliário mencionado na cláusula 1.4 adiante – está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espirada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2.001 ("Lei 13.260/2001"). Neste contexto, foi considerada de interesse da Prefeitura de São Paulo a realização de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel, a ser efetivada por meio de doação e/ou desapropriação, nos termos do que constou dos documentos adiante mencionados: (a) Certificado de Conclusão nº 2013-81798-00, expedido em 27/02/2013, com área construída total e aprovada de 108.629m² ("**Habite-se**"); e (b) Alvará de Execução de Edificação Nova nº 2011/08320-00, expedido em 05/03/2011 ("**Alvará de Construção**"). (1.1.2.1.) Tais documentos indicam, ainda: (a) que a área a ser transferida à Prefeitura Municipal seria de 2.852,76 m², devendo ser mantida ajardinada, não recaindo sobre a área nenhuma parcela de construção do Imóvel (a "**Área Reservada**"); (b) que por ocasião da efetivação da desapropriação referente ao melhoramento viário, o interessado deverá apresentar certo "projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação, aprovados por S.M.T." (a "**Readequação dos Acessos**"); e (c) a renúncia do proprietário a qualquer indenização devida pela Prefeitura Municipal decorrente de eventual procedência judicial da impugnação que cuida o Processo Administrativo. (1.1.3.) Em consonância com o disposto no item 1.1.2.1, a **OUTORGANTE** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que, no seu melhor conhecimento: (a) relativamente à Área Reservada: (i) a área a ser transferida à Prefeitura não ultrapassa o limite de 2.852,76 m², estando localizada e delimitada nos termos da planta anexa ao presente instrumento (Anexo), a qual integra o projeto de construção do Edifício Tower Bridge Corporate

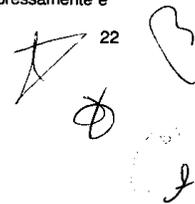
21



aprovado pela Prefeitura; (ii) com base na experiência que a **OUTORGANTE** possui na construção e administração de imóveis, os custos envolvidos na integral implementação da transferência da Área Reservada, conforme o quadro imediatamente abaixo, são estimados em até R\$111.497,72 (cento e onze mil, quatrocentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos), não devendo ultrapassar a quantia de R\$200.000,00 (duzentos mil reais); (b) relativamente à Readequação dos Acessos: (i) caso necessárias, eventuais obras serão irrelevantes do ponto de vista financeiro; (ii) não há e não haverá, em função da Lei 13.260, necessidade de alteração da localização da entrada para o Edifício Tower Bridge Corporate, ou, ainda, do seu endereço; (iii) o resultado da Readequação dos Acessos não impactará de forma negativa o valor de avaliação do Imóvel, ou, ainda, o valor do metro quadrado para efeitos de locação; (iv) com base na experiência que a **OUTORGANTE** possui na construção e administração de imóveis, os custos envolvidos na integral implementação da Readequação dos Acessos são estimados em até R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) e não ultrapassarão a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); (v) quando da apresentação do Projeto de Readequação dos Acessos para aprovação perante a Prefeitura, não haverá exigência de contrapartidas; (c) relativamente ao Processo Administrativo: (i) o Processo Administrativo e a Ação de Reintegração de Posse não impactam e não impactarão negativamente a aquisição do Imóvel pela **OUTORGADA**, ou, ainda as licenças atualmente existentes com relação ao Imóvel (tais como o Habite-se e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros); e (ii) não há qualquer impedimento relacionado ao Processo Administrativo para a obtenção das licenças necessárias ao pleno exercício das atividades dos ocupantes do Imóvel (tais como licenças de funcionamento emitidas pela Prefeitura).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VENDA E COMPRA –
(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, [o Imóvel / a fração de [%] do Imóvel], mediante o preço certo e ajustado de [R\$949.927.200,00 (novecentos e quarenta e nove milhões, novecentos e vinte e sete mil e duzentos reais)] (o "**Preço de Aquisição**"), pago nesta data por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta corrente nº [____], de titularidade da **OUTORGANTE**, mantida junto ao Banco [____], agência [____], do qual a **OUTORGANTE** confere à **OUTORGADA** 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 qualquer valor da **OUTORGADA** em relação a tal pagamento. (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 [o Imóvel / a fração de [%] do Imóvel], para que doravante a **OUTORGADA** possa livremente usá-lo e dele dispor como bem e melhor lhe convier, obrigando-se a **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 o Imóvel compõem o seu ativo circulante, conforme demonstrado em seu balanço patrimonial de [____], declarando a **OUTORGANTE**, expressamente e

22

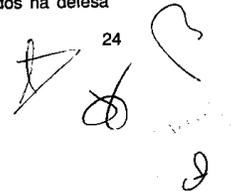


sob as penas da lei, que se encontra enquadrada nos termos do inciso IV, do § 8º do art. 257 do Decreto 3.048/99, com redação estabelecida pelo Decreto 3.265/99, assim como nos termos no art. 16 da Portaria Conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e da Receita Federal do Brasil nº 3 de 3 de maio de 2007, declarando, ainda, que tem fins exclusivamente imobiliários e que o Imóvel faz parte dos seus lançamentos contábeis como integrante do seu ativo circulante, sendo certo que tal Imóvel nunca integrou o seu ativo permanente. **(2.3.)** Pela **OUTORGADA**, presente pela forma declarada, me foi dito que [o Imóvel / a fração de [x%] do Imóvel] constituirá 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 da Matrícula, quais sejam, de que o Imóvel: **(a)** não integra o ativo da **OUTORGADA**; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **OUTORGADA**; **(c)** não compõe a lista de bens da **OUTORGADA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não pode ser dado em garantia de débito de operações da **OUTORGADA**; **(e)** não é passível de execução por quaisquer credores da **OUTORGADA**, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não será objeto de constituição de ônus reais de qualquer natureza. **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE** – **(3.1.)** Declara, ainda, a **OUTORGANTE**, em adição às declarações constantes da cláusula 1.1.3 acima, sob as penas da lei, que: **(a)** no melhor conhecimento da **OUTORGANTE**, inexistem quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, ou procedimentos administrativos ou arbitrais, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a **OUTORGANTE** ou contra os anteriores proprietários do **IMÓVEL**, em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o Imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 10 (dez) anos, exceção feita (i) à Ação de Reintegração de Posse e ao Processo Administrativo, que a **OUTORGANTE** declara expressamente não mais afetar o **IMÓVEL**, mas que independentemente de tal fato, permanecerá de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE**; **(b)** eventuais obras relativas à Readequação dos Acessos, no melhor conhecimento da **OUTORGANTE**, serão irrelevantes em todos os aspectos, inclusive do ponto de vista financeiro e de impactos no uso e ocupação do Imóvel, não havendo necessidade de alteração da localização da entrada para o Edifício Tower Bridge Corporate, ou, ainda, do seu endereço, responsabilizando-se integralmente por todos os custos necessários, nos limites da Cláusula 7.1 e 7.2. adiante, para as medidas relativas à integral regularização do Imóvel no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, inclusive, mas não se limitando, a realização e aprovação do projeto de readequação perante a todos os órgãos responsáveis, tais como S.M.T.; **(c)** desconhece qualquer irregularidade na cadeia dominial do Imóvel, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados; **(d)** resguardará o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade [do Imóvel / da fração de [x%] do Imóvel], em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade [do Imóvel / da fração de [x%] do Imóvel] a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei; **(e)** inexistem sobre o Imóvel quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação e exploração pelo **FUNDO**; **(f)** desconhece a existência de quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel; **(g)** desconhece processo de

23
✱
Ⓧ
J

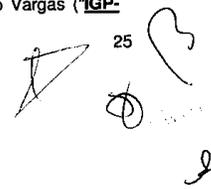
tombamento iniciado ou tombamento definitivo nas esferas federal, estadual e municipal que tenha por objeto o Imóvel, bem como que o Imóvel não está localizado no entorno de imóvel tombado pelo IPHAN (esfera federal), pelo CONDEPHAAT (esfera estadual) e pelo CONPRES (esfera municipal), não estando sujeito a quaisquer restrições impostas pelos referidos órgãos; (h) desconhece qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto o Imóvel, no todo ou em parte, exceto conforme expressamente mencionado neste instrumento; (i) o Imóvel não abriga e nunca abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; (j) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Imóvel; (k) inexistem quaisquer impedimentos para a lavratura da Escritura para a aquisição do Imóvel; (l) possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, que possam vir a afetar a transação ou o Imóvel; (m) não há nenhum outro contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **OUTORGANTE** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, do Imóvel, seja a que título for; (n) inexistem títulos de crédito, dívidas, contratos de financiamento, mútuo, abertura de crédito, cessão ou comprometimento ou antecipação de recebíveis ou dividendos celebrados pela **OUTORGANTE** com relação ao Imóvel. Inexiste em vigor qualquer garantia, fiança, aval, carta de crédito concedido ou outorgado pela **OUTORGANTE** com relação ao Imóvel a terceiros; e, (o) a celebração do presente Contrato não viola: (i) as disposições de quaisquer atos constitutivos da **OUTORGANTE**; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (iii) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **OUTORGANTE** esteja vinculada. (3.1.1.) As declarações prestadas pela **OUTORGANTE** neste instrumento são verdadeiras e irrenunciáveis, constituindo atos de boa-fé, respondendo a **OUTORGANTE**, civil e criminalmente, a qualquer tempo, pela falsidade e/ou não exatidão das declarações prestadas na presente. (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 retificação 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** se compromete a indenizar e manter a o **FUNDO** e a **OUTORGADA**, seus sucessores e/ou cotistas, indenens (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

24



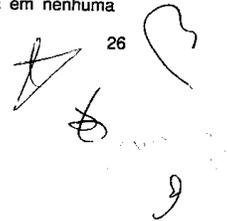
dos interesses da **OUTORGADA** ("**Contingências**"), independentemente de serem as Partes Indenes direta ou indiretamente envolvidas, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos pelas Partes Indenes direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **OUTORGANTE** nos termos da presente escritura; (ii) o desenvolvimento e a administração das atividades exercidas no Imóvel anteriormente à outorga desta escritura, que impactem o Imóvel 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. (3.3.1.) Na hipótese de concretização de qualquer Contingência, a **OUTORGADA** deverá comunicar à **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 pela **OUTORGANTE**, no prazo concedido pela autoridade competente para pagamento da Contingência, em esfera judicial ou extrajudicial, disposto na respectiva comunicação, notificação, interpelação ou citação. (3.3.2.) Exceto se expressamente disposto nesta escritura e na lei, nenhuma das Partes terá o direito de exigir o cumprimento de obrigações aqui previstas diretamente de qualquer membro, acionista, quotista, sócio, gerente, diretor, agente, afiliado, beneficiário, procurador, representante ou empregado da outra Parte, seja direta ou indiretamente. (3.4.) Qualquer alteração acionária da **OUTORGANTE** que implique na perda de controle direta ou indiretamente exercido pelas suas atuais controladoras, bem como qualquer medida de incorporação, liquidação ou extinção da **VENDEDORA**, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados desta data ou enquanto perdurar a obrigação de pagamento da garantia mínima de rentabilidade abaixo prevista, o que ocorrer por último, dependerá de prévia e expressa autorização da **OUTORGADA**. **CLÁUSULA QUARTA – DA GARANTIA DE RENTABILIDADE – (4.1.)** A **OUTORGANTE**, garantirá à **OUTORGADA**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir desta data, uma renda mínima garantida nominal de 8,00% (oito por cento) ao ano, correspondente a 0,67% (seiscentos e setenta 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, em até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação enviada pela Administradora, nos termos do item 4.3 adiante ("**Data de Pagamento da Renda Mínima Garantida**"). (4.3.) Para efetivação da Renda Mínima Garantida, a Administradora deverá informar mensalmente à **OUTORGANTE** a renda obtida no mês pelo **FUNDO**, e, em caso de não consecução 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 até o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao mês de competência, com o demonstrativo detalhado emitido pelo **FUNDO** referente às receitas recebidas e despesas ordinárias incorridas pelo **FUNDO**. (4.4.) Caso a **OUTORGANTE** não realize o pagamento da Renda Mínima Garantida nos termos e prazos aqui estabelecidos, incorrerá em multa não compensatória 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 Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-**

25



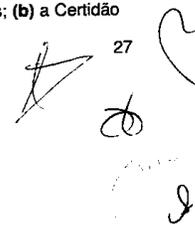
M/FGV"), desde o atraso até o efetivo pagamento. **CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSMISSÃO DA POSSE** – (5.1.) A **OUTORGANTE** transmite nesta data a posse do Imóvel [da fração ideal de [%] do Imóvel] à **OUTORGADA**, que ficará, a partir de então, exclusivamente responsável por todos os tributos, despesas e demais custos incidentes sobre o Imóvel [a fração ideal de [%]] do Imóvel], tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, cujo fato gerador seja posterior à esta data, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome da **OUTORGANTE** e/ou terceiros. (5.2.) 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 presente data permanecem de obrigação da **OUTORGANTE**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome da **OUTORGADA** e/ou terceiros. Caso a **OUTORGADA** realize o pagamento de tais custos diretamente, caberá à **OUTORGANTE** reembolsá-la em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, sujeitar-se à 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. (5.2.1.) Caso a **OUTORGADA** venha a ser demandada judicial ou extrajudicialmente em função de quaisquer débitos de tributos, despesas e demais custos incidentes sobre o Imóvel com fato gerador anterior à presente data, deverá a **OUTORGANTE** garantir o juízo ou o processo administrativo a fim de evitar qualquer penalização que recaia sobre a **OUTORGADA**, o Imóvel ou seus ocupantes. (5.2.2.) Tal providência deverá ser tomada pela **OUTORGANTE** no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação da **OUTORGADA** neste sentido, sob pena de, em não o fazendo, sujeitar-se à 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. **CLÁUSULA SEXTA – DO CONDOMÍNIO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** – (6.1) A **OUTORGANTE** se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a providenciar a instituição e especificação do condomínio relativa ao Imóvel, bem como a individualização das unidades autônomas do Imóvel, sob sua inteira responsabilidade, às expensas da **OUTORGADA**, até o limite de 0,50% (meio por cento) do Preço de Aquisição, descontadas as despesas da **OUTORGADA** com a lavratura e registro da presente escritura (o "Limite de Custos da Outorgada"), sendo certo que as despesas que eventualmente sobejarem este limite serão integralmente suportadas pela **OUTORGANTE**. (6.1.1) Caso as despesas com a instituição e especificação de condomínio sejam superiores ao Limite de Custos da Outorgada, a **OUTORGANTE** deverá comparecer com os recursos necessários para fazer frente a tais despesas imediatamente no momento em que forem incorridas. (6.2) A **OUTORGANTE** compromete-se a averbar a construção do Imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias desta data, assim como a instituir e especificar o condomínio do Imóvel, no competente cartório de registro de imóveis, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do último evento a ocorrer entre a presente data e a data em que for averbada a construção do Imóvel. (6.3) A **OUTORGADA**, na qualidade de proprietária do Imóvel, tem ciência e concorda em assinar, por sua Administradora, os documentos necessários a instituição de condomínio do Imóvel, tão logo solicitado pela **OUTORGANTE**, sendo que a demora da **OUTORGADA** em assinar os documentos encaminhados pela **OUTORGANTE** não serão considerados mora por parte da **OUTORGANTE** em nenhuma

26



hipótese. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE – (7.1.)** A **OUTORGANTE** se compromete e se obriga a arcar diretamente com todos os custos, despesas, taxas, impostos, e quaisquer outros valores que excederem o Limite de Custos da Outorgada, já descontadas as despesas com a instituição e especificação de condomínio do Imóvel, relativos a quaisquer procedimentos que forem necessários para: (a) efetivar a transferência da Área Reservada à Prefeitura Municipal, tais como exemplificativamente, aqueles decorrentes da escritura de doação (inclusive emolumentos e registro), desmembramento de matrícula, impostos, etc.; (b) realizar, de acordo com os termos satisfatórios para a **OUTORGADA**, o projeto de Readequação dos Acessos, bem como apresentá-lo, e ao final, obter a aprovação da S.M.T. ("**Projeto de Readequação dos Acessos**"); e, (c) realizar, no menor tempo possível, a construção de quaisquer readequações que se fizerem necessárias, em razão do Projeto de Readequação dos Acessos aprovado. (7.2.) A **OUTORGANTE** deverá comparecer com os recursos necessários para fazer frente a tais despesas que excederem o Limite de Custos do Outorgada, já descontadas as despesas com a instituição e especificação de condomínio do Imóvel imediatamente no momento em que forem incorridas. **CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS – (8.1.)** Pela **OUTORGADA**, presente pela forma declarada, me foi dito o seguinte: (a) que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; (b) que tem 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 ficam arquivadas nestas notas; e (c) que em virtude da presente aquisição do Imóvel [da fração ideal de [x%] do Imóvel], assume a posição de locadora [em conjunto com a **OUTORGANTE**] das locações atualmente em vigor, 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. (8.1.1) Pertencerão à **OUTORGANTE** todas as receitas provenientes dos contratos de locação relacionados ao Imóvel 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 ao **FUNDO** todas [o percentual de [x%]] as receitas provenientes dos contratos de locação relacionados ao Imóvel decorrentes de fatos geradores a partir da presente data e posterior a ela. (8.1.2) As partes então acordaram que, caso o **FUNDO** 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 5 (cinco) dias úteis a contar da data de apuração deste recebimento. Caso a **OUTORGANTE** venha a receber aluguéis ou encargos que sejam devidos ao **FUNDO** em função de referirem-se a período posterior a esta data, obriga-se a devolver tais recursos em até 5 (cinco) dias úteis contados do efetivo recebimento. (8.1.3) 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. (8.2) 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, em forma reprográfica, da matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, emitida em [____], a qual fica arquivada nestas notas; (b) a Certidão

27



Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo referente ao Imóvel, emitida em [____], fazendo a mesma parte integrante da presente escritura, achando-se arquivada nestas notas; e **(8.2.3)** autorizam e requerem ao Oficial de Registro de Imóveis competente que proceda 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: [____].



28



AO

IPHAN – INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
AT.: SR. PRESIDENTE

IPHAN - SP
Recebido em 28/02/13
Prot. n.º 01.506.002754/2013-07
Rouca

CLÓVIS PAES DINIZ, brasileiro, casado, contador, inscrito no CRC sob o n.º 182.992/06-SP, portador da cédula de identidade RG n.º 12.964.352-SSP-SP, e inscrito no CPF n.º 039.397.118-02, com escritório nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, n.º 300, Conj. 22 – Bela Vista – São Paulo/SP., vem requerer as informações acerca da existência ou inexistência de tombamento ou projeto de tombamento, situado na Avenida da Nações Unidas e Avenida Jornalista Roberto Marinho, s/n – São Paulo -SP – contribuinte atual 085.641.2198-0, para fins de venda do imóvel.

Termos em que
Pede Deferimento

São Paulo, 28 de fevereiro de 2013.

CLÓVIS PAES DINIZ

AO
MINISTERIO PUBLICO ESTADUAL
PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO
AT.: SR. PRESIDENTE

| MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO | | | |
|--|---|-----------------------------------|--|
| GUIA DE RECOLHIMENTO | | | |
| Código BGA 2856-7 | Nome ou Razão Social TS - 5 TOWER 4 DESEN. IMOB. LTDA | | |
| Endereço Av. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12.901 | CEP 04.578-000 | Município SÃO PAULO | |
| RG | CPF/CNPJ 08.076.726/0001-75 | Nº do Processo | |
| Agência 0001-9 Matriz | Conta Nº 13.007.047-3 - Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo | | |
| Histórico PROMOTORIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO | Código da Receita | Valor | |
| | 303 | R\$ 7,00 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Total | | | |
| 1ª Via - Interessado | | Autenticação Mecânica | |
| 2ª Via - Unidade Administrativa | | BR 40660043 20022013 7,00R\$14925 | |
| 3ª Via - Centro de Finanças e Contabilidade | | | |
| 01/01 - LD01 - 10/0718-1 | | | |

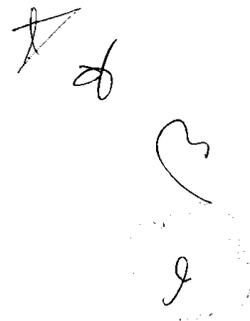
*Termos em que
Pede Deferimento*

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

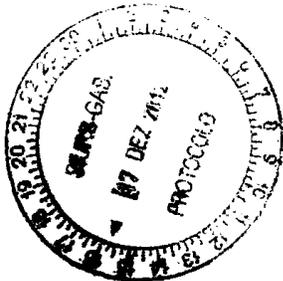

CLÓVIS PAES DINIZ

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROTOCOLO: 0025838/13

Data : 20/02/2013 Hora: 11:33:48
Local de Entrada: 14050502
SUB-ÁREA DE APOIO ADMIN.- PROTOCOLO GERAL
Assunto:
PEDIDO DE CERTIDÃO
Interessado:
CLÓVIS PAES DINIZ



SISTEMA MUNICIPAL DE PROCESSOS
PROTOCOLO DE AUTUACAO



NUMERO DO PROCESSO

* 2012 - 0.350.882 - 0 *

DADOS DO PROCESSO

ASSUNTO: 042-011
CERTIDAO

DESAPROPRIACAO

MOTIVO: SOLICITA CERTIDAO DE MELHORAMENTO VIARIO APROVADO POR LET,
DESAPROPRIACAO, COPIA DA PLANTA DO MELHORAMENTO, PLANTA EXPRO-
PRIATORIA E DO DECRETO-IMOVEL AV. JORN. ROBERTO MARINHO, S/N
AUTUADO POR: 60-22-11-010 - SIURB/AUT EM: 17/12/2012

DADOS DO INTERESSADO

CPF: 039.397.118-02 RG : 12964352
NOME: CLOVIS PAES DINIZ
ENDERECO: AV BRIG.LUIS ANTONIO 300
CONJ 21
BAIRRO: BELA VISTA TELEFONE: 3106-8091
ENDERECO ELETRONICO :pellim@pellim.com.br

| LOCALIZE SEU PROCESSO |
| NA INTERNET: www.prefeitura.sp.gov.br/processos |
| OU PELA CENTRAL DE ATENDIMENTO 156 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)