PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ nº 08.924.783/0001-01
Código ISIN nº BRBRCRCTF000
Código de Negociação nº BRCR11
Código de Negociação para Leilões na Oferta Secundária nº BRCR11L
Foco de Atuação: Fundo de Investimento Imobiliário em Imóveis Comerciais



BCRE Portfolio Fund I L.P., sociedade organizada como limited partnership, existente em conformidade com o Certificado de Sociedade Limitada arquivado junto à Secretaria de Estado de Delaware ao amparo das disposições da Lei Uniforme das Sociedades Limitadas de Delaware Revista, 6 Del. C. §§ 17-101 et seq, com sede no Estado de Delaware, Estados Unidos da América, na 615 South Dupont Highway, condado de Kent, cidade de Dover, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.163.578/0001-33 ("**BCRE**") e o Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("**Fundo**"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, estão realizando uma oferta pública de distribuição (i) secundária de até 6.893.697 (seis milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e sete) Cotas de titularidade da BCRE ("**Oferta Secundária**") e (ii) caso a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária seja adquirida no prazo de até 2 (dois) meses, contados a partir da publicação do Anúncio de Início, primária, de até 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) Cotas da 5ª emissão do Fundo ("**Oferta Primária**"), que se alienadas ou integralizadas, respectivamente, pelo seu valor mínimo unitário de R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais), totalizarão, se colocadas todas as cotas ofertadas, o montante mínimo de:

R$2.009.030.254,00

Havendo excesso de demanda pelas Cotas objeto da Oferta ("**Novas Cotas**"), a Administradora poderá fazer uso da faculdade prevista no §2º do artigo 14 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") e distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da respectiva quantidade máxima de Novas Cotas inicialmente prevista, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou registro perante a CVM. Nesse caso, o Coordenador Líder poderá também, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, distribuir um lote suplementar de Novas Cotas, nas condições e preços dispostos neste Prospecto, limitado a 15% (quinze por cento) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Primária.

As cotas do Fundo objeto da Oferta Secundária serão ofertadas à venda, em regime de melhores esforços, no mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBovespa**"). As cotas do Fundo objeto da Oferta Primária serão colocadas (caso aplicável), em regime de melhores esforços, no mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa. O Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º ao 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia – CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42 ("**Santander**"), Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.987.793/0001-33 ("**Credit Suisse**"), Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.073.200/0001-21 ("**BofA Merrill Lynch**") e Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**", e, em conjunto com Coordenador Líder, Santander, Credit Suisse e BofA Merril Lynch, "**Coordenadores**") foram as instituições financeiras contratadas pelo BCRE e pelo Fundo para realizar a distribuição pública das Cotas ("**Oferta**").

A realização da Oferta Secundária, bem com seus termos e condições, foram decididos diretamente pelos representantes do BCRE, conforme o disposto na cláusula IV, item 4.2(b) e 4.8 do Contrato de Sociedade Limitada do BCRE, tornando-se desnecessária deliberação específica sobre o assunto. A emissão das Novas Cotas e sua distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 foram aprovadas em 28 de setembro de 2012 pelos Cotistas do Fundo, devidamente reunidos em assembleia geral, sendo deliberados, ainda, os termos e condições para o exercício de preferência no âmbito da Oferta Primária.

O regulamento do Fundo e sua última alteração ("**Regulamento**") foram registrados no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº 1578549, em 22 de março de 2007, e no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº 876.291, em 28 de setembro de 2012, respectivamente. O Fundo é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668/93**"), pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo seu Regulamento.

Protocolo na CVM datado de 3 de setembro de 2012.
Registros na CVM datados de 27 de novembro de 2012, sob os nºs CVM/SRE/SEC/2012/010 e CVM/SRE/RFI/2012/041.

Poderão adquirir Cotas do Fundo pessoas físicas com domicílio no Brasil ou no exterior que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado o lote padrão estipulado neste Prospecto, e pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**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, residentes ou domiciliados no exterior, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder, Coordenadores, Coordenadores Contratados e às instituições intermediárias contratadas, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes. Serão realizados esforços de colocação das Cotas (i) nos Estados Unidos da América pelo BTG Pactual US Capital LLC, Santander Investment Securities Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated e Bradesco Securities, Inc. ("**Agentes de Colocação Internacional**") e determinadas instituições financeiras a serem contratadas exclusivamente para a colocação junto a investidores institucionais qualificados residentes, domiciliados ou com sede nos Estados Unidos da América (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na Regra 144A editada pela SEC, nos termos das isenções de registro, previstas no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do mesmo; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para Investidores Estrangeiros e, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil nos termos dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, CVM e BACEN, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Cotas junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado entre o BCRE, o Fundo e os Agentes de Colocação Internacional.

O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**").

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo e/ou das Cotas a serem emitidas. O presente Prospecto foi elaborado em consonância com as disposições do Regulamento do Fundo, porém não o substitui. Recomenda-se a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento do Fundo, inclusive com especial atenção para as seções relativas ao Objetivo e à Política de Investimentos do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos "Fatores de Risco" a que está exposto, para uma avaliação dos riscos que devem ser considerados na aquisição das Cotas. Os investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 70 a 84.

Observado o disposto no Art. 27 do Regulamento, o Fundo poderá vir a utilizar estratégias com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, sendo vedada qualquer outra utilização. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus Cotistas.

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

Coordenador Líder

Administradora

Coordenadores

A data deste Prospecto Definitivo é 8 de janeiro de 2013.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DA REGULAÇÃO APLICÁVEL DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **9**
SUMÁRIO DO FUNDO **11**
VISÃO GERAL 11
PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA INSTRUÇÃO CVM 516 14
PONTOS FORTES DO FUNDO 16
ESTRATÉGIA DO FUNDO 17
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO 18
BREVE HISTÓRICO DO FUNDO 20
ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA **24**
SUMÁRIO DA OFERTA **25**
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **31**
Autorização 31
Público-Alvo 31
Inadequação da Oferta a investidores 31
Quantidade e Valor das Cotas 32
Cotação Histórica das Cotas do Fundo 33
Plano de distribuição das Cotas 33
Procedimento da distribuição 33
Direito de Preferência 38
Distribuição Parcial 38
Prazo de Distribuição 38
Classificação de Risco 38
Publicação de Informações sobre a Oferta 39
Contrato de Distribuição 39
Rentabilidade Esperada 39
Remuneração dos Coordenadores 39
Cronograma Indicativo da Oferta 41
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou modificação da Oferta 41
Suspensão e cancelamento da Oferta 42
Demonstrativo dos Custos da Oferta 42
Outras Informações 43
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES **46**
Instituições Intermediárias 46
Banco BTG Pactual S.A. (Coordenador Líder) *46*
Banco Santander (Brasil) S.A. (Coordenador) *46*
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (Coordenador) *46*
Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. (Coordenador) *46*
Banco Bradesco BBI S.A. (Coordenador) *46*
IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA **48**
BCRE 48
Coordenador Líder 48
Coordenadores 55
Relacionamento Entre As Partes 55
Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 61
IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO **62**
Administradora 62
Breve Histórico 62
Gestora 65

TAXAS, RESERVAS E DESPESAS....68
Remuneração da Administradora....68
Taxa de Ingresso....68
Taxa de Saída....68
Remuneração da Gestora....68
Remuneração do Escriturador/Instituição Depositária....69
Remuneração de Coordenação e Colocação....69
Reservas de Contingência....69
Remuneração da Empresa De Auditoria....69
Outros Encargos do Fundo....69
FATORES DE RISCO....70
Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos e a Eventos Extraordinários....70
Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário e aos Imóveis....74
Riscos Relacionados ao Fundo....80
Outros Riscos....83
DESCRIÇÃO DO FUNDO....85
Forma de Constituição....85
Base Legal....85
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas....85
Emissão de Cotas para a Constituição do Fundo....85
Emissões de Cotas já realizadas....86
Novas Emissões de Cotas....86
Representante dos Cotistas....88
Gestora....88
Assembleia Geral de Cotistas....88
Patrimônio do Fundo....90
Objetivo do Fundo....91
Administração....91
Obrigações e Responsabilidades da Administradora....92
Vedações Aplicáveis à Administradora....96
Substituição da Administradora....97
Política de Investimentos....97
Política de Exploração dos Imóveis....99
Política de Distribuição de Resultados....99
Despesas e Encargos do Fundo....100
Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas....101
Gestão Ativa do Fundo....101
Reciclagem da Carteira Imobiliária....102
Busca de Aumentos Reais de Locação dos Imóveis do Fundo....103
Gestão Imobiliária dos Ativos do Fundo....105
Aquisição de Novos Imóveis por meio de Estruturas de Securitização....105
Desempenho do Fundo após o IPO (Dez/10)....106
Desempenho para o cotista do Fundo desde o IPO (Dez/10 a Jun/12)....108
ATIVOS/OBRIGAÇÕES CONSOLIDADAS DO FUNDO....109
Ativos....110
Obrigações....134
Comprometimento de Receitas em decorrência de Operações de Securitização feitas pelo Fundo....134
Seguro dos Imóveis....135
VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO....136
O Setor Imobiliário no Brasil....136
O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)....138
Fundamentos Econômicos....141

Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes do Mercado 142
Concorrência 142
Regulamentação do Setor Imobiliário a qual o Fundo está submetido 142
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 144
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 146
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO DAS OPERAÇÕES 147
VISÃO GERAL 147
FATORES QUE PODEM AFETAR OS RESULTADOS OPERACIONAIS DO FUNDO 149
PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 151
PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA INSTRUÇÃO CVM 516 152
PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011 152
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS 153
MEDIÇÕES NÃO CONTÁBEIS 153
PRINCIPAIS FONTES DE RECEITAS E CUSTOS DO FUNDO 154
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E DISCUSSÃO E ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO 156
BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2011 E EM 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011 161
LIQUIDEZ E RECURSOS DE CAPITAL 165
CONTRATOS FINANCEIROS E DEMAIS OBRIGAÇÕES RELEVANTES 166
TRIBUTAÇÃO 168
Tributação do Fundo 168
Tributação dos Cotistas 168
Tributação do IOF 169
Responsabilidade Tributária 169
SERVIÇOS DE ATENDIMENTO 170
ANEXOS 173
ANEXO A – REGULAMENTO DO FUNDO VIGENTE 177
ANEXO B – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 207
ANEXO C – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DO FUNDO REFERENTES AOS SEMESTRES ENCERRADOS EM 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011 239
ANEXO D – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRIME PORTFÓLIO REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 265
ANEXO E – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PRIME PORTFÓLIO REFERENTES AOS SEMESTRES ENCERRADOS EM 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011 279
ANEXO F – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP – FII REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 299
ANEXO G – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP – FII REFERENTES AOS SEMESTRES ENCERRADOS EM 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011 311
ANEXO H – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 331
ANEXO I – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 335
ANEXO J – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO BCRE NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 339

ANEXO K – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PRODUZIDO PELA COLLIERS INTERNATIONAL **343**
ANEXO L – ESTUDO DE VIABILIDADE PRODUZIDO PELA COLLIERS INTERNATIONAL ... **551**
ANEXO M – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, FIRMADO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA **583**
ANEXO N – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA **595**

DEFINIÇÕES

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

ABL	Área Bruta Locável.
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição administradora do Fundo.
Agentes de Colocação Internacional	BTG Pactual US Capital LLC, Santander Investment Securities Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated e Bradesco Securities, Inc. instituições contratadas pelo Fundo para a colocação junto a investidores institucionais qualificados residentes, domiciliados ou com sede nos Estados Unidos da América (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na Regra 144A e a non-US Persons, conforme definido no Regulamento S.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de cotistas do Fundo, convocada, na forma do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
Ativos-Alvo	Os Imóveis-Alvo, bem como direitos relativos a imóveis, os quais podem compor a carteira de ativos do Fundo.
Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria responsável pelos exercícios encerrados entre 31 de dezembro de 2011 e 2010 e dos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 2011.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BCRE	BCRE PORTFOLIO FUND I L.P., sociedade organizada como *limited partnership*, existente em conformidade com o Certificado de Sociedade Limitada arquivado junto à Secretaria de Estado de Delaware ao amparo das disposições da Lei Uniforme das Sociedades Limitadas de Delaware Revista, 6 Del. C. §§ 17-101 et seq, com sede no Estado de Delaware, Estados Unidos da América, na 615 South Dupont Highway, condado de Kent, cidade de Dover, inscrita no CNPJ sob o nº 09.163.578/0001-33, detentora de 6.893.697 (seis milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e sete) Cotas, todas a serem ofertadas no âmbito da Oferta.
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
BofA Merrill Lynch	Bank of America Merril Lynch Banco Múltiplo S.A.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Brazilian Capital	A Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários.

Brazilian Mortgages ou BM	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.
BR GAAP	Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliários.
Bunge	Bunge Brasil S.A.
Carteira	Carteira de Imóveis detida pelo Fundo.
Cap Rate	O CAP Rate é a taxa de rendimento anual de um imóvel, ou seja, o valor de locação mensal multiplicado por 12 meses e divido pelo valor de venda ou de aquisição.
CBRE	CB Richard Ellis.
CEP	Código de Endereçamento Postal.
Classe A+	Classe A+ é a mais elevada classificação para um imóvel segundo a Colliers International. Os requisitos para um imóvel se enquadrar nesta categoria são: (i) possuir todos os requisitos para Imóveis classes A e B (descritos abaixo); (ii) possuir uma área média por andar superior a 800m² e; (iii) preferencialmente ter controle e reaproveitamento de água e certificado LEED. Este tipo de classificação é equivalente a Classe AAA utilizada por outras consultorias como CBRE.
Classe A	Classe A é a segunda mais elevada classificação segundo a Colliers International. Os requisitos para um imóvel se enquadrar nesta categoria são: (i) possuir todos os requisitos para Imóveis Classe B (descritos abaixo); (ii) preferencialmente possuir uma área média por andar superior a 500m²; (iii) preferencialmente uma vaga de garagem para cada 40m² de ABL; (iv) edifício inteligente (BMS); (iv) preferencialmente edifício inteligente (BMS); (v) sistema de ar-condicionado dimensionado por andar; (vi) índice de eficiência (área de piso / área útil) entre 0,85 e 0,96; e (vii) pé direito livre superior a 2,8 metros.
Classe B	Classe B é uma classificação de imóveis utilizada pela Colliers International. Os requisitos para um imóvel se enquadrar nesta categoria são: (i) possuir preferencialmente menos de 15 anos de construção; (ii) possuir vários andares (piso elevado), sendo possível possuir uma área média por andar inferior a 500 m².
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Colliers International	Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.
Comissão Base	Significa a remuneração de 3% (três inteiros por cento), incidente sobre o valor de cada Cota efetivamente colocada no mercado, a ser paga aos Coordenadores.
Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária	Comunicado a ser realizado quando da conclusão da Oferta Secundária, no qual se iniciará o prazo de 10 (dez) dias úteis para exercício do direito de preferência.

Contrato de Distribuição	"Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Corporate Office Fund", celebrado entre o BCRE, o Fundo e os Coordenadores.
Contrato de Distribuição Internacional	*Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre o BCRE, o Fundo e os Agentes de Colocação Internacional.
Contrato de Gestão	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, firmado entre a Administradora e a Gestora.
Coordenadores	Banco BTG Pactual S.A, Banco Santander (Brasil) S.A, Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. e Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenadores Contratados	Instituições Financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.
Coordenador Líder ou BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A., o Coordenador Líder da Oferta.
Corretoras Consorciadas	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.
Cotas	Significa, em conjunto, as Cotas Ofertadas e as Novas Cotas (caso aplicável).
Cotas Ofertadas	Significam as Cotas emitidas pelo Fundo e detidas pelo BCRE, objeto da Oferta Secundária.
Cotistas	Titulares de cotas do Fundo.
Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação das Novas Cotas	Significa cada data em que sejam liquidadas integralizações de Novas Cotas (caso aplicável), no terceiro dia útil posterior a cada Período de Alocação.
Escriturador/Instituição Depositária	Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., instituição depositária das cotas do Fundo.
Escritórios para Renda	Imóveis que (i) sejam referentes a escritórios comerciais destinados à locação para locatários corporativos e (ii) estejam, no momento da aquisição pelo Fundo, prontos e com habite-se expedidos pelas autoridades competentes.
Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira produzido pela Colliers International Brasil, que consta no Anexo L deste Prospecto.

FFO Ajustado	Os recursos das operações ajustadas, ou FFO Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua. O FFO Ajustado não deve ser considerado um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida. Para os períodos encerrados em 30 de junho de 2011 e 2012 o FFO corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes e para os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2011 e 2010 o FFO corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento as despesas de depreciação e receitas e despesas não recorrentes.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
FII BM CENESP	Fundo de Investimento Imobiliário BM CENESP negociado em mercado balcão sob o código de negociação CNES11B.
FII Prime Portfólio	Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, cuja totalidade das cotas é detida pelo Fundo.
FMI	Fundo Monetário Internacional.
Fundo	O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
GE	General Electric do Brasil Ltda.
Gerdau	Gerdau S.A.
Gestora	A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
GM	General Motors do Brasil Ltda.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, publicado mensalmente e apurado pela Fundação Getúlio Vargas.
IFRS	Normas contábeis internacionais (*International Financial Reporting Standards*).
Imóveis	Os imóveis integrantes da carteira do Fundo.
Imóveis-Alvo	Imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento.
Instrução CVM 206	Instrução nº 206 da CVM, de 14 de fevereiro de 1994, conforme alterada.
Instrução CVM 308	Instrução nº 308, emitida pela CVM em 14 de maio de 1999, conforme alterada.

Instrução CVM 400	Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução nº 494, emitida pela CVM em 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas, consideradas conjuntamente.
Investidores de Varejo	Pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade de cotas e demais investidores que invistam até R$500.000,00 (quinhentos mil Reais); 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, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores, Coordenadores Contratados e às instituições intermediárias contratadas, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.
Investidores Estrangeiros	Investidores que sejam pessoas não residentes no Brasil e sejam considerados (i) investidores institucionais qualificados residentes ou domiciliados em, ou com sede nos Estados Unidos da América (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na Regra 144A, editada pela U.S.SEC ou (ii) não constituídos de acordo com as leis daquele país (*non U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base no Regulamento S no âmbito do *Securities Act*, editado pela SEC.
Investidores Institucionais	Investidores que não sejam considerados investidores de varejo ou investidores estrangeiros e que invistam acima de R$500.000,00 (quinhentos mil Reais).
IOF	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IBGE.
IPO	Oferta Pública Inicial das Cotas do Fundo, realizada em dezembro de 2010.
IRPJ	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
Lei 4.595/64	Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme alterada.

Lei 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações.	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Locação ou Lei do Inquilinato	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Leilão	Significa cada leilão das Cotas Ofertadas a ser realizado no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, nos termos deste Prospecto.
Leilão Inicial	Significa o primeiro Leilão a ser realizado no âmbito da Oferta.
Leilões Subsequentes	Significa os Leilões a serem eventualmente realizados após o Leilão Inicial, mediante publicação de edital com uma antecedência mínima de 1 (um) dia útil à data de realização dos respectivos Leilões Subsequentes, os quais deverão ser realizados com um intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis em relação à data de realização do Leilão imediatamente anterior.
LH	Letras Hipotecárias.
Liquidação	Significa a liquidação financeira das ordens de compra registradas em cada Leilão, no âmbito da Oferta.
Lote Padrão	1 (uma) Cota Ofertada ou 1 (uma) Nova Cota por Investidor.
Margem FFO Ajustado	A Margem FFO Ajustada não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua. A Margem FFO Ajustada não deve ser considerada uma substituta do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida. A margem FFO Ajustada é a relação entre o FFO Ajustado e a receita de aluguéis de imóveis.
Market CAP	Market Cap é o valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.
NAV	Valor de avaliação do patrimônio do Fundo.
Novas Cotas	Significa as 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) novas cotas de emissão do Fundo, a serem distribuídas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta Primária (caso aplicável), conforme aprovadas pelos Cotistas do Fundo em 28 de setembro de 2012, devidamente reunidos em assembleia geral.
Odebrecht	Odebrecht S.A.
Oferta	Significa, conjuntamente, a Oferta Primária (caso aplicável) e a Oferta Secundária de que trata este Prospecto.
Oferta Primária	Significa a 5ª (quinta) emissão de até 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas de emissão do Fundo, para distribuição pública no âmbito da Oferta Primária (caso aplicável).

Oferta Secundária	Significa a oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas, de titularidade do BCRE.
Ofertantes	BCRE e Fundo.
Participantes Especiais	Instituições Financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.
Período de Alocação	Significa cada período de 5 (cinco) dias úteis imediatamente antecedentes, no qual as Novas Cotas serão alocadas a Investidores que registrarem ordens de integralização de Novas Cotas (caso aplicável).
Pessoas Físicas Residentes	Investidores que sejam residentes ou domiciliados no Brasil para fins fiscais, conforme definido pela legislação brasileira aplicável, e que sejam pessoas físicas.
Pessoas Jurídicas Residentes	Investidores que sejam residentes ou domiciliados no Brasil para fins fiscais, conforme definido pela legislação brasileira aplicável, e que sejam pessoas jurídicas.
Petrobrás	Petróleo Brasileiro S.A.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
Regra 144A	*Rule 144A*, no âmbito do *Securities Act*.
Regulamento	O regulamento do Fundo, devidamente registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1578540, em 22 de março de 2007, posteriormente alterado, com sua última alteração registrada sob o n.º 1825836, em 14 de agosto de 2012.
Regulamento S	*Regulation S*, no âmbito do Securities Act, editado pela SEC.
Reserva de Contingência	Reserva constituída nos termos do parágrafo terceiro do artigo 21 do Regulamento do Fundo.
Residentes no Brasil	Pessoas Físicas Residentes e Pessoas Jurídicas Residentes.
Samsung	Samsung SDI Brasil Ltda.
Santander	Banco Santander (Brasil) S.A.
SEC	U.S. Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América.
Securities Act	Significa o U.S. Securities Act de 1933, conforme alterado.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Taxa Selic	Taxa de juros média usada nos empréstimos entre bancos e nas aplicações que os bancos fazem em títulos públicos federais, funcionando como base para a formação dos demais juros cobrados no mercado para financiamentos e empréstimos.

TIR	Taxa Interna de Retorno.
Tributos	Quaisquer tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos de natureza semelhante que venham eventualmente a incidir sobre os imóveis e/ou qualquer outra operação do Fundo.
Valor de Liquidação	Valor de Liquidação das Cotas Ofertadas na Oferta Secundária, adquiridas por meio dos Leilões.
Valor Mínimo Unitário	Valor mínimo unitário para venda de cada uma das Cotas, correspondente a R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais).
Valor Unitário	Preço base de aquisição de cada uma das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, definido no Leilão Inicial, e de integralização das Novas Cotas (caso aplicável).
Volkswagen	Volkswagen do Brasil Indústria de Automotores Ltda.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui expectativas e declarações acerca de eventos futuros, principalmente nas seções "Sumário do Fundo", "Fatores de Risco", e "Discussão e Análise da Administração da Administradora sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" deste Prospecto.

As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou possam potencialmente vir a afetar os negócios e resultados do Fundo. Embora se acredite que essas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que se dispõe atualmente. As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- Os efeitos da crise financeira e econômica internacional no Brasil;
- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento e na demanda por compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar sua política de investimento com sucesso;
- Atratividade, retorno e liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros do Fundo;
- Capacidade do Fundo e/ou das sociedades investidas de encontrar Ativos-Alvo;
- Capacidade do Fundo de identificar parceiros e negociar parcerias bem sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- Capacidade das sociedades investidas e/ou dos empreendimentos imobiliários de vender os Imóveis;
- Capacidade de as sociedades investidas e/ou de os parceiros obterem mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para as construções em que o Fundo esteja envolvido;
- Capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção "Fatores de Risco*"* deste Prospecto.

As declarações que apresentem natureza hipotética, que dependam de acontecimentos ou condições futuras ou que a eles se refiram ou palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e expectativas. Tais estimativas e expectativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro do Fundo, sendo que os reais resultados do Fundo ou o desenvolvimento de suas atividades podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas, as expectativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros do Fundo podem diferir substancialmente das expectativas dos prestadores de serviços do Fundo, das partes envolvidas na Oferta e dos investidores. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas, expectativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento no Fundo.

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir em cotas do Fundo. O investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas nas seções "Fatores de Risco" e "Discussão e Análise da Administradora sobre a situação Financeira e o Resultado das Operações".

VISÃO GERAL

O Fundo é, atualmente, o maior fundo de investimento imobiliário do Brasil, em termos de patrimônio líquido, de acordo com as informações disponibilizadas no site da CVM, em junho de 2012, e suas cotas vêm sendo negociadas em mercado organizado da BM&FBOVESPA desde seu IPO, ocorrido em dezembro de 2010. O Fundo foi constituído em junho de 2007 e, desde então, adota uma gestão ativa de sua carteira, com o objetivo primordial de investir em escritórios comerciais de laje corporativa com renda no Brasil, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais, por meio da aquisição de imóveis comerciais de escritórios ou direitos relativos a imóveis, prontos ou em fase final de construção.

Os fundos de investimentos imobiliários são veículos estruturados de investimento, que têm como escopo principal o investimento em desenvolvimento no setor imobiliário. Dentre as principais vantagens que o investimento em um FII proporciona, destaca-se a isenção de 100% dos impostos incidentes sobre as receitas e lucros dos ativos com lastro imobiliário, que possibilitam a obtenção de rendimentos potencialmente superiores aos experimentados pelas sociedades que atuam no mesmo setor, as quais se sujeitam a uma tributação de 9,25% sobre a receita e 34% sobre o lucro real. Ademais, as distribuições de resultados do FII aos investidores pessoa física são isentas de tributação, desde que atendidos certos requisitos previstos na legislação em vigor.

Ainda no que se refere às vantagens potenciais que o investimento em cotas de um FII proporciona, quando comparado ao investimento em sociedades atuantes no setor imobiliário, merecem destaque: (i) a economia decorrente do não recolhimento de impostos, encargos trabalhistas e/ou do pagamento de bônus a executivos, visto ser vedada a contratação direta de empregados pelo FII; (ii) a maior previsibilidade e constância no fluxo caixa de um FII, dado que suas receitas são decorrentes substancialmente de aluguéis dos imóveis integrantes de seu patrimônio; (iii) previsibilidade e capacidade de suportar as despesas relativas aos prestadores de serviços do FII, cujas remunerações são normalmente fixadas como um percentual de variáveis financeiras do próprio Fundo; (iv) proteção ao patrimônio na vedação do FII em constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes de sua carteira ou de coobrigar-se sob qualquer transação; e (v) previsibilidade de distribuição de resultados. Tendo em vista a possibilidade de distribuição mensal de rendimentos pelos FIIs, e de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com foco no ganho de capital dos seus cotistas, o Fundo adotou uma política de distribuição mensal de resultados, definida na época de seu IPO. Naquele momento, a previsão era distribuir mensalmente o valor equivalente ao ano de R$6,00 por cota em 2011, R$7,00 no ano de 2012 e chegar em 2014 distribuindo R$9,00 anuais por cota. Entretanto, devido ao bom desempenho do Fundo, em decorrência de um aumento da receita de aluguel mensal de 16,4% quando comparada a receita de aluguéis dos meses de janeiro e junho de 2011, os Cotistas alteraram em assembleia a politica de distribuição de agosto a dezembro de 2011 para R$8,00 por cota ao ano, representando um aumento de 33%, e a partir de 2012 o valor foi novamente reajustado em 25% passando para R$10,00 por cota ao ano, ou R$0,83 por cota ao mês, mantendo este mesmo patamar até início de 2015.

Não obstante ser vedado aos FIIs contrair dívidas, existe a possibilidade de os FIIs adotarem estratégias de alavancagem de seu ativo, visto lhes ser permitido, por exemplo, comprar imóveis a prazo ou ceder o fluxo de contratos de direitos de crédito futuros. O Fundo possui nesta data uma alavancagem consolidada de 16,5% que consiste no total das obrigações por captações de recursos e obrigações por aquisições de imóveis consolidados sobre o total do ativo. Nessas operações, as garantias oferecidas não oneram os cotistas, tampouco implicam na criação de qualquer obrigação contra o Fundo, que não é coobrigado pela solvência dos créditos cedidos.

O portfólio do Fundo, na data deste Prospecto, é composto por imóveis de escritórios localizados em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas, concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe A+ e A)[1] com um total de ABL de 190.050[2] $m^{2,}$ em 30 de junho de 2012, os quais o Fundo acredita ter forte potencial de rentabilidade e valorização. A sua carteira de imóveis é constituída por 12 imóveis para renda que possuem o valor de mercado de R$2,13 bilhões[3] em 30 de junho de 2012 e geraram uma renda bruta mensal de aluguéis de R$15,9[4] milhões no mês de junho de 2012. Os contratos são reajustados anualmente pela inflação sendo 93% pelo IGPM, 6% IPCA e 1% outros.

Os imóveis são locados por uma variedade de empresas nacionais e multinacionais, entre elas, Petrobrás, Odebrecht, Gerdau, GE, Volkswagen, GM, Santander, Bunge, Samsung e grupo EBX, sendo que a maior participação de aluguel devido por uma única empresa na receita mensal do Fundo é da Petrobrás, que em junho de 2012 foi responsável por 20,9% da receita de aluguéis. Em média, 87,5% da receita de aluguéis provêm de imóveis em que o fundo possui uma participação de controle no empreendimento, o que lhe permite participar ativamente na gestão dos referidos bens. A taxa de vacância desses imóveis é de apenas 1,5%[5], representado por um único imóvel do nosso portfólio, sendo que nos outros 11 imóveis a taxa de vacância é zero, na data deste Prospecto, uma taxa considerada baixa, se comparada à média apresentada pelo setor de 4,0% em São Paulo e 4,4% no Rio de Janeiro, conforme relatório pela CBRE no primeiro semestre de 2012. Além disso, o Fundo detém em bases consolidadas outros ativos como R$42,7 milhões em CRIs comerciais e R$24,7 milhões de disponibilidades líquidas (total do ativo circulante deduzido dos certificados de recebíveis imobiliários circulante menos o total do passivo circulante, das provisões e contas a pagar não circulantes e das obrigações por recursos em garantia não circulantes) em 30 de junho de 2012.

O Fundo possui uma política de gestão ativa baseada em quatro pilares: (i) negociação competente dos contratos de locação a valor de mercado na periodicidade mínima permitida pela legislação; (ii) investimento em expansão, melhorias e retrofits dos imóveis almejando maiores valores de locação e menor taxa de vacância; (iii) eficiente reciclagem da carteira atual de imóveis com aumento de renda e realização de ganho de capital e; (iv) alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis e/ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, de maneira a flexibilizar a disponibilidade dos recursos em caixa e maximizar retorno ao cotista.

As aquisições do Fundo são selecionadas por meio do monitoramento constante do mercado imobiliário de escritórios nas regiões em que ele atua; da realização de diligências rigorosas sobre os imóveis e da capacidade da Administradora (controlada pelo Banco BTG Pactual) e da Gestora (também controlada pelo Banco BTG Pactual) de originar e recomendar as melhores oportunidades de investimento. O frequente investimento no mapeamento de oferta e demanda do mercado de escritórios comerciais, permite ao Fundo identificar oportunidades de aquisição de imóveis com grande potencial de valorização. O histórico de aquisições do Fundo demonstra que mesmo em períodos de incertezas econômicas no mercado imobiliário, como nos anos de 2009 e 2010, o Fundo conseguiu identificar e aproveitar bons investimentos. Seguem exemplos que ilustram os investimentos feitos pelo Fundo e suas respectivas rentabilidades na aquisição dos imóveis, durante o referido período:

- Aquisição, em 2009, de 60,0% de participação no Edifício Torre Almirante a um *Cap Rate* de 12,0% ao ano.

- Aquisição, em 2009, de 56,5% de participação no Edifício Eldorado Business Tower a um *Cap Rate* de 12,0% ao ano.

- Aquisição, em 2010, de 60,0% de participação no Edifício Brazilian Financial Center, que foi completamente locado em apenas três meses, a um *Cap Rate* de 15,0% ao ano.

---

1 Esta classificação utiliza a mesma nomenclatura do Laudo de Avaliação dos Imóveis produzido pela Colliers International.

2 O valor de ABL de 190.050 m² é referente a uma participação em 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado correspondente seria de 176.108 m² de ABL.

3 O valor de mercado de R$ 2,13 bilhões é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado seria de aproximadamente R$ 2,06 bilhões em ativos.

4 A renda bruta mensal de alugueis de R$15,9 milhões é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado seria de R$15,7 milhões.

5 A taxa de vacância em ABL de 1,5% é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado correspondente seria de 1,1% de vacância em ABL.

As tabelas abaixo apresentam as principais informações sobre os imóveis que compõem o portfólio do Fundo em 30 de junho de 2012 e as principais informações financeiras e operacionais do Fundo, respectivamente.

Imóveis	Idade do imóvel (em anos)	Classificação	Participação	Vacância (%)[1]	Cidade	Data de Aquisição	ABL (m²)	Valor de receita de aluguéis no mês de junho de 2012 (R$ mil)	R$/m[2]
Eldorado Business Tower	3	A+	56,5%	0,0%	São Paulo	abr-09	33.403	4.391	131,5
Torre Almirante	5	A+	60%	0,0%	Rio de Janeiro	fev-09	24.881	3.371[3]	135,5
Brazilian Financial Center	23	A	60%	0,0%	São Paulo	mar-10	24.161	2.316	95,8
Cargill	9	A	100%	0,0%	São Paulo	dez-08	9.104	772	84,8
Flamengo	26	A	100%	0,0%	Rio de Janeiro	out-08	7.085	945	133,4
Montreal	9	A	100%	0,0%	Rio de Janeiro	dez-07	5.679	373	65,7
Burity	23	B	100%	0,0%	São Paulo	abr-11	10.550	517	49,0
CENESP[1]	33	B	24%	6,3%	São Paulo	out-08	45.505	1.729	38,0
Ed. Hicham	18	B	100%	0,0%	Campinas	set-08	9.039	409	45,3
Ed. Hicham II	21	B	100%	0,0%	Campinas	dez-09	4.080	194	47,6
Transatlântico	21	B	32%	0,0%	São Paulo	mar-08	4.734	269	56,9
Volkswagen	21	B	100%	0,0%	São Paulo	jan-08	11.830	662	56,0
TOTAL[2]	–	–	–	**1,5%**	–	–	**190.050**	**15.950**	**83,9**

(1) A taxa de vacância é calculada pelo total de área desocupada divido pela área total do portfólio. Assim, caso seja considerado 100% do FII BM CENESP, esta área seria igual a 2.844/190.050, ou seja, 1,5%. Caso seja considerado o percentual de 69,4% detido pelo Fundo no FII BM CENESP, este percentual seria igual a 1.973/176.108, ou seja, 1,1%.

(2) Os números de participação, vacância, ABL e valor de receita de aluguéis no mês de junho de 2012 para o imóvel CENESP são referentes a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, os valores ajustados correspondentes seriam de 16,51% (participação indireta), 1,1% de vacância, 176.108 m² de ABL e R$15,7 milhões mensais de receita de aluguéis no mês de junho de 2012.

(3) Os números totais de vacância, ABL e valor de receita de aluguéis no mês de junho de 2012 são referentes a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, os valores ajustados correspondentes seriam de 1,1% de vacância, 176.108 m² de ABL e R$15,7 milhões mensais de receita de aluguéis no mês de junho de 2012.

(4) O valor total contratado de aluguel do imóvel Torre Almirante é de R$3,6 milhões, em junho de 2012 houve um ajuste pontual reduzindo o valor em R$198 mil, referente a uma provisão do valor retroativo registrado em maio de 2012.

As informações financeiras relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 30 de junho de 2011 e aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 apresentadas neste Prospecto são derivadas dos números consolidados, caso contrário são indicados como não sendo consolidados, e decorrem das demonstrações financeiras auditadas, relativas ao Fundo, ao Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e ao Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII. Para maiores informações sobre as informações financeiras consolidadas veja nota suplementar 18 das demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2011 e 2010 e nota 25 das demonstrações financeiras do Fundo de 30 de junho de 2012 e 2011.

O Fundo entende que a apresentação das informações financeiras de forma consolidada no Prospecto possibilita uma melhor visão econômica integrada de suas atividades operacionais, pois estas refletem o resultado das operações e a situação patrimonial e financeira do Fundo, como se este detivesse todos seus ativos e assumisse seus passivos de forma direta, sem a presença dos Fundos de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário Cenesp – FII, para o desenvolvimento das atividades do Fundo.

Comparabilidade das informações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e 2010 e 30 de junho de 2012 e 2011

As demonstrações financeiras do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII, relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2011 e 2010, foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários determinadas pela Instrução CVM no. 206 de 14/01/1994, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96.

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 1994, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que se não houver disposição em contrário nessa instrução, deverão ser adotados os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM, referidos aqui como práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliários ("BR GAAP"). Dessa forma, as demonstrações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2012 do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII foram elaboradas segundo as práticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2012, bem como as informações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2011 para fins de comparabilidade.

Em decorrência da alteração das práticas contábeis aplicadas aos fundos de investimento imobiliário conforme descrito acima, as informações financeiras relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 2011 não são comparáveis às informações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e 2010.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA INSTRUÇÃO CVM 516

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida instrução estão relacionadas a seguir:

- investimentos em imóveis para renda – deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

- investimentos em instrumentos financeiros – passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis, sendo que estes dois últimos são avaliados ao valor de custo amortizado.

- operações de cessões de recebíveis – passam a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

- custos de colocação/distribuição de cotas – passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras passam a incluir a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado passa a segregar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais. Foram ainda, adicionados requerimentos de divulgação nas notas explicativas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliários diferem das IFRS.

Destaques Financeiros

Período findo em 30 de junho de	2012[1]	2011
Receitas de propriedades para investimento*	211.105	546.455
Receita de ajuste a valor justo	74.700	471.582
Receitas de aluguel*	99.779	75.020
Lucro Líquido do período*	131.396	511.150
FFO Ajustado[(i)]*	59.395	39.568
Margem FFO Ajustada	59,5%	52,7%
Market Cap[(ii)]*	1.699.500	1.137.400
FFO Ajustado Anualizado sobre Market Cap[(iii)]	7,0%	7,0%
Destaques Financeiros		
Rendimentos pagos pelo Fundo*	54.979	33.000
Total de cotas	11.000.000	11.000.000
Valor Patrimonial da Cota	162,55	149,30
Destaques Operacionais		
ABL portfólio (m²)	190.050[(v)]	190.436
Vacância Financeira	0,8%	0%
Vacância Física	1,5%[(v)]	0%
Leasing Spread[(iv)] – Revisões	51,5%	64,5%
Leasing Spread[(iv)] – Renovações	5,9%	33,1%

(*) Valores em R$ mil.

(i) O FFO Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua. O FFO Ajustado não deve ser considerado um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida. Para os períodos de 30 de junho de 2011 e 2012 o FFO Ajustado corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento e o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes.

(ii) Market Cap é o valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.

(iii) O FFO Anualizado sobre Market Cap Representa a divisão do FFO Ajustado pela capitalização de mercado do fundo na data de referência. A capitalização de mercado é obtida pela multiplicação da quantidade de cotas pelo valor de fechamento da cota no mercado na data de referência.

(iv) Leasing spreads representa uma nova locação sobre locação anterior.

(v) Os números totais de vacância e ABL no mês de junho de 2012 são referentes a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, os valores ajustados correspondentes seriam de 1,1% de vacância e 176.108 m² de ABL no mês de junho de 2012.

Período findo em 31 de dezembro de	2011	2010
Receitas de locação de imóveis*	265.581	83.452
Receitas de aluguel*	90.241	49.087
Receitas de cessões de aluguéis futuros*	45.429	34.365
Receita de cessão de aluguéis – excedente*	9.710	–
FFO Ajustado[(i)]*	94.731	56.762
Margem FFO Ajustado	65,2%	68,0%
Market Cap[(ii)]*	1.408.000	1.111.000
FFO Ajustado Anualizado sobre Market Cap[(iii)]	6,7%	5,1%
Destaques Financeiros		
Rendimentos pagos pelo Fundo*	75.185	75.125
Total de cotas	11.000.000	11.000.000
Valor Patrimonial da Cota	59,09	59,70
Destaques Operacionais		
ABL portfólio (m²)	190.436[(v)]	179.886
Vacância Financeira	0%	0%
Vacância Física	0%[(v)]	0%
Leasing Spread[(iv)] – Revisões	57,0%	–
Leasing Spread[(iv)] – Renovações	74,4%	–

(*) Valores em R$ mil.

(i) O FFO Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua. O FFO Ajustado não deve ser considerado um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida. Para os períodos de 31 de dezembro de 2011 e 2010 o FFO corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, as despesas de depreciação e receitas e despesas não recorrentes.

(ii) Market Cap é o valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.

(iii) O FFO Anualizado sobre Market Cap Representa a divisão do FFO Ajustado pela capitalização de mercado do fundo na data de referência. A capitalização de mercado é obtida pela multiplicação da quantidade de cotas pelo valor de fechamento da cota no mercado na data de referência.

(iv) Leasing spreads representa uma nova locação sobre locação anterior.

(v) Referente a 100% do CENESP, caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, o ABL correspondente seria de 176.108 m².

O fundo se beneficia de uma dinâmica positiva para o mercado imobiliário no Brasil. Nos últimos anos, houve significativa queda na vacância e aumento real dos preços dos aluguéis. Em São Paulo, por exemplo, entre 2006 e 2011, a vacância passou de 12,6% para 3,6% e os valores de aluguéis médios tiveram uma elevação de 97% no mesmo período, segundo a CBRE. Paralelamente, com o ambiente macroeconômico favorável e a inflação controlada, a Taxa Selic passou de 18,5% em dezembro de 2005, uma das mais altas do mundo, para 8% no mês de junho de 2012. Apesar desta significativa queda nos juros reais da economia e a consequente busca dos investidores por ativos alternativos mais rentáveis no mercado, ainda há no Brasil um *spread* significativo entre a taxa de juros básica da economia e o rendimento de ativos imobiliários. O Fundo acredita que este atual *spread*, de aproximadamente 4,1%[6] no Brasil, tende a se aproximar dos níveis históricos observados em países como Estados Unidos, Japão e França, de aproximadamente 2%. A queda no rendimento esperado implícito tem efeito positivo na valorização dos imóveis e consequentemente do valor das cotas do Fundo.

PONTOS FORTES DO FUNDO

O Fundo acredita que as suas vantagens competitivas incluem:

Portfólio composto por imóveis de escritórios concentrados em edifícios comerciais de classe A e A+. O Fundo é, atualmente, o maior fundo imobiliário do Brasil, em termos de patrimônio liquido, de acordo com as informações disponibilizadas pela CVM, com uma carteira de ativos composta por 12 imóveis de alto padrão, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas. Em 30 de junho de 2012, 76,0%[7] das receitas de aluguel do Fundo eram decorrentes de locação de imóveis classes A e A+ e a vacância de seu portfólio é de 1,5%[8], representado por um único imóvel de seu portfólio, sendo que nos outros 11 imóveis a taxa de vacância é zero, uma taxa considerada baixa, se comparada à média apresentada pelo setor de 4,0% em São Paulo e 4,4% no Rio de Janeiro.

As propriedades abaixo exemplificam o alto padrão da composição da carteira do Fundo.

- *Eldorado Business Tower* – desde abril de 2009 o Fundo detém 56,5% do Eldorado Business Tower (que representam 19 andares e 33.403 m² de ABL), um edifício corporativo classe A+ com ABL de 59.120 m², localizado na cidade de São Paulo próximo ao Shopping Eldorado. O imóvel, entregue em março de 2008, foi o primeiro empreendimento em toda a América Latina e o oitavo no mundo a receber o certificado LEED Platinum, o mais alto nível de certificação concedido pela *Green Building Council*, sendo considerado um dos edifícios mais eficientes em São Paulo com custo de ocupação, aproximadamente, 38% inferior à média de dos demais imóveis do Fundo, conforme pesquisa realizada em abril de 2012 pelo BSS Consultores Associados S/C Ltda.

- *Torre Almirante* – desde fevereiro de 2009, o Fundo detém 60,0% do edifício Torre Almirante (que correspondem à fração ideal de 24.881 m² de ABL), um edifício corporativo classe A+, desenvolvido pela Hines em 2005, com ABL de 41.109,62 m², localizado no centro da cidade do Rio de Janeiro. Atualmente este imóvel está locado para a Petrobrás, com exceção da agência no térreo, que está locada para Caixa Econômica Federal.

- *Brazilian Financial Center* – desde março de 2010 o Fundo detém 60,0% do edifício Brazilian Financial Center (que correspondem à fração ideal de 24.161 m² de ABL), um edifício corporativo classe A, com ABL de 40.268 m² localizado na Av. Paulista em São Paulo (antiga sede do Banco Real S.A.). O imóvel possui características arquitetônicas e tecnológicas que o Fundo acredita serem diferenciadas, com lajes corporativas chegando próximo de 3.600m² na parte baixa e de 1.800m² nos andares superiores.

---

[6] Calculado como a diferença entre o rendimento médio dos fundos de investimento imobiliário na bolsa e a rentabilidade da NTN-B 2024, em 30 de junho de 2012.

[7] O percentual de 76% das receitas do Fundo originarem-se de locações de imóveis A+ e A é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69.4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valores ajustado correspondente seria de 79% das receitas do Fundo decorreriam de locação de imóveis classe A+ e A.

[8] A taxa de vacância de 1,5% é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado correspondente seria de 1,1% de vacância.

Gestão por executivos qualificados e experientes no setor imobiliário. A Administradora e a Gestora contam com executivos que, em conjunto, possuem mais de 70 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, em especial no segmento de imóveis comerciais, bem como executivos qualificados e reconhecidos no segmento financeiro. O Fundo acredita que a combinação de experiências complementares dos executivos da Administradora e da Gestora possibilita a formação de um time de profissionais capacitados a identificar, com eficiência, oportunidades relacionadas à aquisição, estruturas de financiamento, administração e venda de imóveis comerciais, contribuindo de maneira fundamental para a condução bem sucedida de seus negócios. A experiência acumulada e diversificada, aliada à sua visão empreendedora e inovadora, focada em resultados, permite ao Fundo encontrar e aproveitar as melhores oportunidades de negócio de forma a gerar valor para os seus cotistas. A Administradora na data deste Prospecto administra aproximadamente R$96,0 bilhões em recursos de terceiros e ocupa a 8ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2012. Ademais, a Gestora e a Administradora têm, conjuntamente, mais de R$11,5 bilhões em ativos imobiliários sob gestão ou administração.

Cenário econômico brasileiro e do mercado imobiliário favoráveis. O atual cenário macroeconômico brasileiro, com taxas de juros em níveis historicamente baixos e estabilidade inflacionária, além de outros indicadores econômicos favoráveis, reflete-se de maneira bastante positiva no mercado de atuação do Fundo. O valor médio do aluguel de imóveis classe A+, por exemplo, apresentou aumento nos anos de 2010 e 2011 de 44% e 8% em São Paulo e 8% e 12% no Rio de Janeiro, respectivamente. Paralelamente, a taxa de vacância geral em São Paulo e Rio de Janeiro, que em 2006 estava no patamar de 13% e 8%, respectivamente, diminuiu sensivelmente para o patamar atual de 4% e 4,4%, respectivamente. Taxas de vacância inferiores a 10% indicam um mercado com forte demanda, o que pode levar à alta dos preços praticados decorrente da especulação. Esse cenário positivo, combinado com a gestão ativa do Fundo, cria uma oportunidade única de aumento das receitas de locação e valorização dos imóveis do Fundo.

Capacidade de rentabilizar os imóveis do Fundo O Fundo acredita ser capaz de aumentar de maneira satisfatória a rentabilidade dos seus imóveis com locações com vencimento ou em processo revisional de curto prazo, os quais representam 3,6%, 19,9% e 42,6%, respectivamente, da receita dos contratos de locação do portfólio do Fundo nos anos de 2012, 2013 e 2014. No período compreendido entre janeiro de 2011 e a data deste Prospecto, o Fundo aumentou a rentabilidade dos aluguéis em 62,3% nas revisionais, 27,8% nas renovações e 56,0% na assinatura de novos contratos. Dessa forma, o Fundo, no período acima referido, apresentou uma rentabilidade de 70,8%, considerando a valorização de suas cotas no mercado e as distribuições mensais, enquanto, no mesmo período, segundos dados da Economática, o investimento no índice Ibovespa apresentou uma retração de 20,6% e o CDI acumulado apresentou um crescimento de 17,0%, correspondendo a uma rentabilidade do Fundo equivalente a 316,5% do CDI.

Vantagens na utilização de fundo imobiliário como veículo de investimento no setor imobiliário. Os fundos de investimento imobiliários estão sujeitos a um regime próprio de tributação. Neste sentido, são isentos do imposto de renda, os rendimentos distribuídos por um fundo de investimento imobiliário às pessoas físicas, quando lastreados em investimentos imobiliários e atendidos os requisitos previstos em lei. Além disso, os fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos como PIS, COFINS e CSLL, o que permite maior distribuição de resultados a seus cotistas. Os fundos de investimento imobiliário proporcionam maior previsibilidade de resultados e incluem distribuição periódica de resultados, que normalmente é realizada mensalmente. Assim, o investimento no Fundo pode ser mais atrativo quando comparado com investimentos em companhias que atuam no setor imobiliário.

Para maiores informações acerca das regras de tributação a qual os fundos de investimentos imobiliários estão submetidos, ver a seção "Tributação" deste Prospecto.

ESTRATÉGIA DO FUNDO

As principais estratégias do Fundo estão descritas abaixo. O Fundo acredita que essa abordagem permitirá manter a excelência de sua carteira de imóveis, orientando seus investimentos e maximizando o retorno do investimento aos seus Cotistas.

Expandir a Carteira do Fundo buscando oportunidades de investimentos rentáveis. O mercado imobiliário tem experimentado um rápido crescimento da demanda por imóveis comerciais, principalmente em regiões metropolitanas. O Fundo pretende aproveitar este cenário favorável e continuar expandindo a sua Carteira, beneficiando-se de sua gestão ativa e focada no aumento das receitas de locação e da valorização de seus imóveis. Em particular, o Fundo pretende aproveitar oportunidades nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, regiões que historicamente tem demonstrado tendências favoráveis ao aumento da demanda por imóveis comerciais de alto padrão.

Manter uma reciclagem eficiente de sua Carteira. O Fundo pretende, por meio da experiência e do conhecimento de sua Gestora, manter o foco em uma reciclagem eficiente de parte de sua Carteira. Esta estratégia é consistente com ações já realizadas pelo Fundo ao longo do ano de 2011 e 2012, como na alienação parcial do imóvel CENESP (através de versão de parcela cindida do Fundo ao Fundo BM CENESP) para a aquisição do Edifício Burity, que gerou proporcionalmente um ganho de 12% sobre a rentabilidade do ativo, medido pelo aumento do CAP Rate, já que foi mantido o mesmo patamar de receita de locação, e a venda do andar no Edifício Leblon por R$29,3 mil/$m^2$, um valor 83% superior ao valor de aquisição em 2008 e 34% superior à sua respectiva avaliação em dezembro de 2010. Deste modo, o Fundo tem por objetivo aproveitar oportunidades de venda de seus ativos que eventualmente apresentem retorno abaixo da média, aumentando o fluxo de renda de seus cotistas, por meio da utilização dos mesmos recursos para a aquisição de novos imóveis que permitam um maior retorno.

Buscar aumentos reais dos valores de locação dos imóveis de sua Carteira**.** O Fundo segue uma política ativa de busca por aumentos reais dos valores de locação de seus imóveis, ou seja, busca alcançar reajustes acima dos índices de inflação, utilizando as oportunidades de renegociações para concretização de sua política. Nesse sentido, desde janeiro de 2011 até junho de 2012, o Fundo renegociou 69,1% dos contratos de sua Carteira dos imóveis que entraram no período revisional tri-anual ou em término de contrato. A média de aumento do valor de locação para esses contratos foi de 62,3% sobre o valor pago anteriormente a renegociação, e 34,6% superior ao valor de locação de avaliação desses contratos conforme laudo realizado quando do IPO do Fundo, ocorrido em dezembro de 2010. Assim, o Fundo pretende utilizar dessa experiência para manutenção de sua politica.

Reduzir ineficiências por meio da Gestão Ativa**.** O Fundo almeja, por meio de sua Gestora, a criação e a manutenção de ações que reduzam a vacância de seus imóveis, além de aumentar a ABL nos imóveis integrantes de sua Carteira. Um exemplo que ilustra a ação do Fundo perante os imóveis da Carteira é o caso do imóvel CENESP. Quando da aquisição, entre os anos de 2008 e 2009, o imóvel possuía uma vacância de 50,0%. Com a administração e a gestão ativa do Fundo a taxa de vacância de referido imóvel, alcançou 0,0% no inicio de 2011, e estabilizou-se, na data deste Prospecto, em 6,3%. O Fundo acredita que a manutenção desta estratégia será favorecida pela consistência de ações realizadas desde sua formação.

Manter o foco em eficiência financeira e estratégias de crescimento responsável. O Fundo busca manter uma estrutura de capital eficiente e que proporcione a maior rentabilidade para seus cotistas. Em linha com o seu histórico de aquisições, o Fundo pretende empregar estruturas de compra a prazo ou de securitização de seus recebíveis de locação a fim de proporcionar uma alavancagem positiva, gerando maior rentabilidade sobre o capital e aumentando sua disponibilidade de recursos de caixa.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO

Risco de prejuízos e perdas da aplicação financeira

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário 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. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

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

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Riscos de não renovação dos contratos de locação

As estimativas de receitas para as operações do Fundo são feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo.

Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazo. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos

A rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e arrendamentos de imóveis aos locatários, 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.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Considerando que o investimento em FII é um investimento de longo prazo, o Fundo está sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

BREVE HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo iniciou suas operações efetivamente em dezembro de 2007 com o objetivo de investir em escritórios comercias de alto padrão. Em pouco mais de dois anos, consolidou uma carteira de ativos diferenciada composta de 12 imóveis nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas, se transformando no maior fundo de investimento imobiliário do Brasil, em termos de patrimônio liquido, conforme dados constantes no site da CVM em 30 de junho de 2012.

Em dezembro de 2010, ou seja, três anos após o início das operações do Fundo, o BCRE realizou a primeira oferta secundária de suas cotas na BM&FBOVESPA, ofertando aproximadamente 1/3 do total de suas cotas no mercado de balcão da BM&FBOVESPA. Os demais 2/3 das cotas, até a data deste Prospecto, continuam com os investidores iniciais do Fundo e com o BTG Pactual. Desde então, o Fundo acredita ter crescido de forma consistente, tendo sua receita de alugueis atingido R$15,9[9] milhões no mês de junho de 2012, valor 35,5% superior se comparado à mesma receita em janeiro de 2011. Neste mesmo período, o Fundo comprou mais um ativo, o Edifício Burity, e vendeu o Edifício Leblon, resultando em um portfolio de imóveis para renda com valor de mercado de R$2,13 bilhões[10] em 30 de junho de 2012, 39% superior ao valor na data de seu IPO (dezembro de 2010). Este crescimento está relacionado à experiência e capacidade da Gestora na indicação das melhores oportunidades de investimento.

Adicionalmente, o Fundo é reconhecido por seu elevado grau de governança coorporativa. Com o intuito de reforçar seu compromisso com a transparência, o Fundo criou meios diferenciados de relacionamento com o investidor, até então inédito no mercado de FIIs como: (i) ter sido o primeiro FII no Brasil a criar um departamento de Relações com Investidores; (ii) ter sido o primeiro FII a realizar reuniões públicas com analistas através de APIMECs; (iii) ter sido o primeiro FII brasileiro a possuir um site exclusivo, e ainda é um dos únicos a manter um canal atualizado de relacionamento e de informações como de uma companhia aberta; e (iv) mensalmente envia um relatório de desempenho aos seus Cotistas.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2012, os Cotistas aprovaram, entre outras matérias, (i) a eleição do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para exercer o cargo de Administradora do Fundo, em substituição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, o qual exercia o cargo até então; (ii) a contratação do BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., em substituição da Brazilian Capital, para exercer as atividades gestão de carteira e consultoria de investimentos do Fundo; e (iii) a realização das providências necessárias para migração da negociação das cotas do Fundo do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA. Esta migração foi devidamente autorizada pela Gerência de Acompanhamento de Emissores da BM&FBOVESPA, e divulgada ao Mercado em 21 de setembro de 2012 por meio de publicação de Fato Relevante. Em 01 de outubro de 2012, após período de adaptação, as cotas começaram a ser negociadas no mercado de bolsa.

As alterações da Administradora e da Gestora, realizadas na assembleia acima mencionada, decorreram, indiretamente, das operações societárias que resultaram na aquisição do controle indireto da então administradora, a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, e do então consultor de investimentos, o Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, por empresas do Grupo BTG.

[9] A renda bruta mensal de alugueis de R$15,9 milhões é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado seria de R$15,7 milhões.

[10] O valor de mercado de R$ 2,13 bilhões é referente a 100% do FII BM CENESP, o qual possível 23,8% do imóvel CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado seria de aproximadamente R$ 2,06 bilhões em ativos.

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é dedicado exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros. Na data deste Prospecto, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM administra aproximadamente R$96,0 bilhões em recursos de terceiros e ocupa a 8ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2012. Com a transferência da administração dos Fundos de Investimentos Imobiliários estruturados e administrados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM terá mais de R$11,5 bilhões em Fundos de Investimentos Imobiliários geridos e/ou administrados.

O BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é um dos líderes na gestão de ativos em mercados emergentes, conforme ranking da Anbima disponibilizado em junho de 2012, com mais de 20 anos de experiência no Brasil, possuindo na data deste Prospecto mais de US$6,5 bilhões em ativos sob gestão, de investidores brasileiros e internacionais, além de ser o maior gestor independente de ativos do Brasil (não associado a um banco de varejo), sendo o sexto no ranking geral, segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2012. O BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é capaz de gerir ativos e prover uma extensa gama de produtos (tradicionais e alternativos) para investidores institucionais e pessoas físicas por meio de uma combinação de expertise local e presença internacional em Londres, Nova Iorque e Hong Kong. Os fundos geridos pelo BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. oferecem retornos diferenciados, tendo como fundamento o controle de riscos severo e a preservação do capital.

Tanto a Administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, quanto a Gestora, BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., são controlados pelo Coordenador Líder da Oferta, o Banco Pactual S.A., o qual 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 banco 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. O banco possui mais de R$10 bilhões em exposição ao setor imobiliário, incluindo gestão de fundos e administração de ativos imobiliários. Ademais, conta com uma equipe inteiramente dedicada em identificar e executar oportunidades de investimento em ativos e projetos imobiliários; sejam eles incorporações residenciais e comerciais em construção, shopping centers e imóveis comerciais para locação.

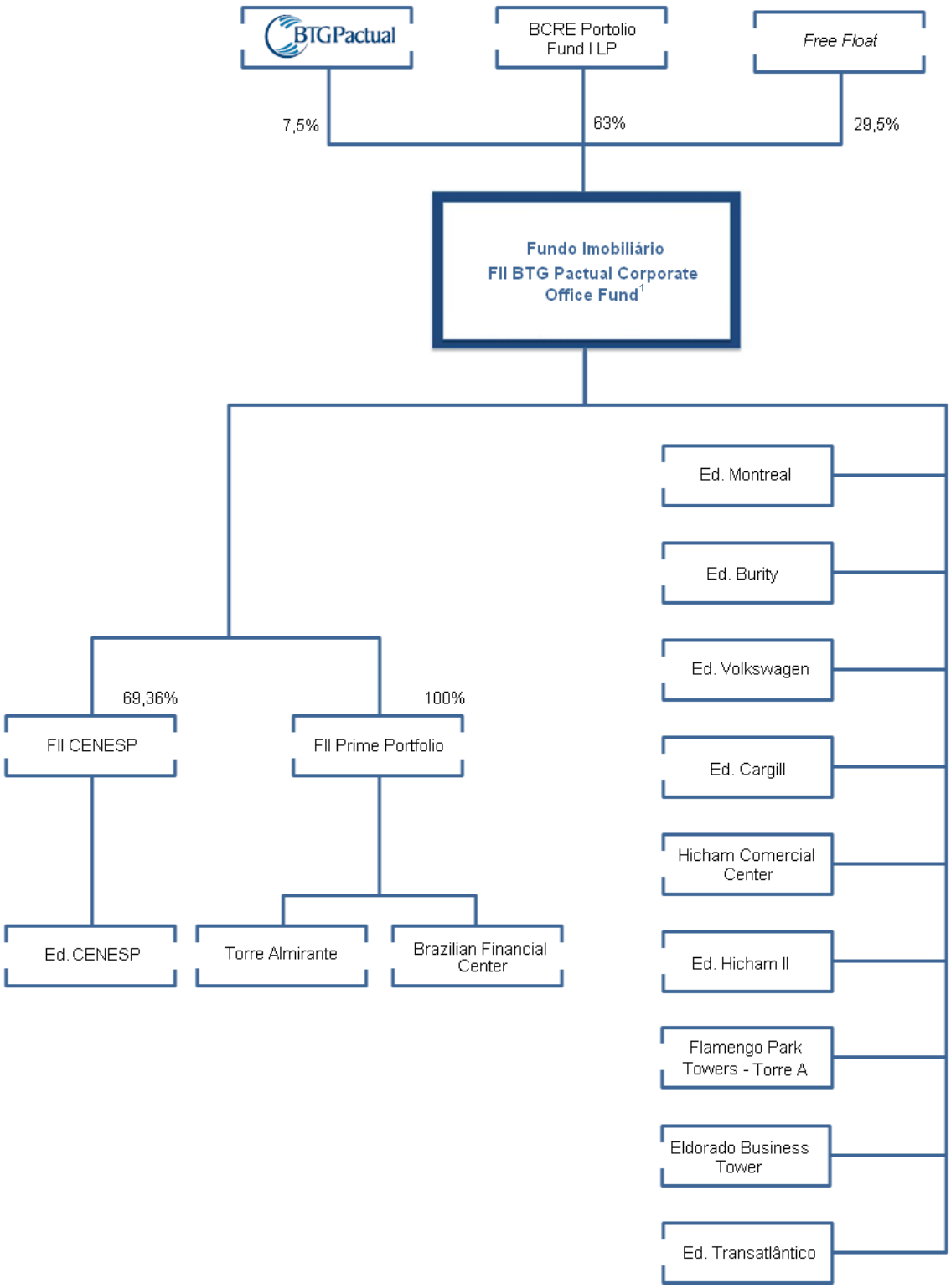
Características do Fundo

Denominação	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
CNPJ	08.924.783/0001-01.
Código ISIN	BRBRCRCTF000.
Código de Negociação	BRCR11.
Tipo de Fundo	Fundo fechado.
Administradora do Fundo	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Escriturador/Instituição Depositária	Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A.
Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria responsável pelos exercícios encerrados entre 31 de dezembro de 2011 e 2010 e dos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 2011.

Objetivo do Fundo	O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos elencados no artigo 13º do Regulamento do Fundo.
Período de Duração do Fundo	O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
Classes de Cotas	O Fundo tem uma única classe de cotas. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos.
Taxa de Administração	Remuneração devida à Administradora pelos serviços prestados ao Fundo, composta de: (a) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal na data deste Prospecto equivalente a R$41.345,96 (quarenta e um mil trezentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos); e (b) valor variável aproximado na data deste Prospecto equivalente a R$9.306,42 (nove mil, trezentos e seis reais e quarenta e dois centavos), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora. 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.
Remuneração da Gestora	A remuneração da Gestora é de 1,5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento ao ano), incidentes sobre o valor de mercado do Fundo, e será calculada e provisionada diariamente, sendo paga à Gestora mensalmente, por período vencido, conforme previsto no Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, firmado entre a Administradora e a Gestora.
Rendimento Distribuído	O rendimento distribuído aos Cotistas do Fundo, de acordo com a política de distribuição de rendimentos do fundo, aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20 de dezembro de 2011.
Resgate de cotas	De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de cotas antes da liquidação do Fundo.
Fatores de Risco	Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.
Divulgação de Informações	A publicação de informações do Fundo é feita na página do Fundo na rede mundial de computadores (www.bcfund.com.br), além de estarem disponíveis aos cotistas na sede da Administradora.

Estrutura Societária e composição das propriedades para investimentos detidas pelo Fundo

Segue abaixo estrutura societária do fundo, ilustrando os imóveis detidos:



ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Foi realizado pela Colliers International Brasil um Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira com o objetivo de apresentar a rentabilidade esperada em decorrência do investimento das cotas do Fundo. O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira foi elaborado com base nos dados constantes no Laudo de Avaliação dos Imóveis, também produzido pela Colliers International Brasil, e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nas cotas. Antes de tomar uma decisão de investimento, o investidor deve ler este Prospecto como um todo, incluindo, mas não se limitando a, informações contidas nas seções "Considerações sobre Estimativas e Declarações aceca do Futuro", "Principais Fatores de Risco relacionados ao Fundo" e "Fatores de Risco" deste Prospecto.

A Gestora do Fundo acredita que o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, preparado pela Colliers International Brasil, foi elaborado em bases razoáveis e que as premissas utilizadas foram preparadas e validadas pela Gestora, refletindo as melhores estimativas e julgamentos relativos ao mercado imobiliário no Brasil e ao curso esperado das operações do Fundo. Entretanto, uma vez que estas informações são altamente subjetivas, não devem ser utilizadas pelos investidores como necessariamente indicativas de resultados futuros do Fundo.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, a exigência da Instrução CVM 400 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos na Seção "Considerações Sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro" deste Prospecto e no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira anexo a este Prospecto. ***A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.***

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas da Colliers International Brasil. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e no Prospecto não foram verificadas de maneira independente.

A PricewatehouseCoopers Auditores Independentes não auditou, revisou, compilou ou realizou nenhum procedimento com relação ao Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e, portanto, não expressa nenhuma opinião ou qualquer outra forma de asseguração sobre as referidas informações e sua viabilidade.

Ademais, a PricewatehouseCoopers Auditores Independentes não assume responsabilidade por e não deve ser associada a qualquer projeção incluída ou incorporada por referência neste Prospecto. Os relatórios de auditoria da PricewatehouseCoopers Auditores Independentes incluídos neste Prospecto se referem exclusivamente as informações financeiras históricas do Fundo. Os relatórios de auditoria da PricewatehouseCoopers Auditores Independentes não cobrem quaisquer outras informações incluídas neste Prospecto e não devem ser lidos assim.

SUMÁRIO DA OFERTA

Emissor e Ofertante na Oferta Primária (caso aplicável)	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
Ofertante na Oferta Secundária	BCRE PORTFOLIO FUND I L.P., sociedade organizada como *limited partnership*, detentora de 6.893.697 (seis milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e sete) Cotas a serem ofertadas no âmbito da Oferta Secundária ("Cotas Ofertadas" e, conjuntamente com as Novas Cotas (caso aplicável), "Cotas").
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenadores da Oferta	Coordenador Líder, Banco Santander (Brasil) S.A., Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. e Banco Bradesco BBI S.A. e Coordenadores Contratados.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas, considerados conjuntamente.
Instituição Financeira Escrituradora das Cotas	Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A.
Agentes de Colocação Internacional	BTG Pactual US Capital LLC, Santander Investment Securities Inc., Credit Suisse Securities (USA) LLC, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated e Bradesco Securities, Inc., instituições contratadas pelo Fundo para a colocação junto a investidores institucionais qualificados residentes, domiciliados ou com sede nos Estados Unidos da América (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na Regra 144A e a *non-US Persons*, conforme definido no Regulamento S.
Cotas Objeto da Oferta	Serão ofertadas até 6.893.697 (seis milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e sete) Cotas Ofertadas, nominativas e escriturais do Fundo durante a Oferta Secundária, todas pertencentes ao BCRE. Caso a totalidade das Cotas Ofertadas seja colocada a Investidores no prazo de até 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta, o Fundo emitirá até 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) novas cotas de sua 5ª emissão, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), para distribuição pública no âmbito da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta Primária"). Havendo excesso de demanda pelas Novas Cotas, a Administradora poderá fazer uso da faculdade prevista no §2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 e distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da respectiva quantidade máxima de Novas Cotas inicialmente prevista, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou registro perante a CVM. Nesse caso, o Coordenador Líder poderá também, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, distribuir um lote suplementar de Novas Cotas, nas condições e preços dispostos neste Prospecto, limitado a 15% (quinze por cento) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Primária. As Cotas objeto do lote adicional e/ou suplementar, caso exercidos pelo Administrador e Coordenador Líder, respectivamente, serão distribuídas a partir do Período de Alocação imediatamente subsequente à última Data de Liquidação da Oferta Primária.

Oferta	Oferta pública, em regime de melhores esforços, de (i) distribuição secundária de Cotas Ofertadas no Brasil, em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e (ii) oferta primária de Novas Cotas no Brasil, em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa, caso a totalidade das Cotas da Oferta Secundária seja adquirida no prazo de até 2 (dois) meses, contados a partir da publicação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 com a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação das Instituições Consorciadas, e com esforços de colocação das Cotas no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiras contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, com base em isenções de registro previstas no *Securities Act*, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável.
Valor total da Oferta	Até R$2.009.030.254,00 (dois bilhões, nove milhões, trinta mil e duzentos e cinquenta e quatro reais), caso as Cotas sejam alienadas na Oferta Secundária e subscritas na Oferta Primária (caso aplicável) com base no valor mínimo de R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais) por Cota objeto da Oferta.
Preço por Cota/ Valor Mínimo Unitário	O preço por Cota será fixado no Leilão Inicial das Cotas Ofertadas, sendo o Valor Mínimo Unitário R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais) por Cota. O preço por Cota resultará da composição dos preços ofertados pelos investidores participantes do Leilão Inicial que permita a aquisição da maior quantidade de Cotas Ofertadas possível, observado o Valor Mínimo Unitário por Cota e o lote padrão de 1 (uma) Cota Ofertada por investidor, inexistindo restrições quanto à quantidade máxima de Cotas Ofertadas a serem adquiridas por um único investidor. Durante o período de formação do preço do Leilão, poderão ser realizadas ofertas ao preço de abertura e ofertas limitadas por ordem de preço. Não serão admitidas ordens de compra de Cotas Ofertadas abaixo do Valor Mínimo Unitário. No âmbito da Oferta Primária, será aplicável o Valor Unitário definido no Leilão Inicial, ficando ressalvado que a Oferta Primária somente ocorrerá se tal Valor Unitário for igual ou superior a R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais). Se integralmente alienadas e integralizadas a seu valor unitário mínimo, a Oferta totalizará R$2.009.030.254,00 (dois bilhões, nove milhões, trinta mil e duzentos e cinquenta e quatro reais).
Lote Padrão	1 (uma) Cota Ofertada ou 1 (uma) Nova Cota por Investidor.

Público-Alvo	A presente Oferta tem como público-alvo (i) quaisquer investidores, qualificados ou não, pessoas físicas ou jurídicas, residentes no Brasil ou não, que não possuam restrições legais ou estatutárias para o investimento nas Cotas do Fundo interessados em investimento em valores mobiliários lastreado em imóveis, bem como (ii) investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme necessário para qualificação para isenções de registro previsto no Securities Act, e investidores fora do Brasil e dos Estados Unidos da América, que sejam *non-US Persons*, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos, que invistam no Brasil segundo os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pela CVM e pelo Banco Central. É vedada na presente Oferta a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, devido à vedação constante nos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494 de 20 de abril de 2011. Os investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Preliminar e Prospecto Definitivo, em especial a Seção relativa aos Fatores de Risco, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas do Fundo.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, controladores ou administradores das instituições intermediárias, da Administradora, da Gestora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
Direito de Preferência	Cada Cota terá os direitos que lhe forem assegurados no Regulamento. Nos termos do inciso II do artigo 18 do Regulamento do Fundo, investidores que já sejam cotistas do Fundo na data de publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária terão direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas (caso emitidas), na proporção do número de cotas que possuírem na data de publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária (conforme definido abaixo), pelo Valor Unitário determinado no Leilão Inicial. Após a última Data de Liquidação das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, os Coordenadores publicarão comunicado acerca da colocação da totalidade das Cotas Ofertadas dentro do prazo de 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início ("Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária"). O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado a partir da publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas a outros Cotistas e/ou a terceiros, desde que o direito de preferência esteja depositado junto à BM&FBOVESPA. O BCRE renunciou ao seu direito de preferência de subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária.

Prazo da Oferta	A Oferta se encerrará em até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, se este ocorrer primeiro, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400.
Regime de Colocação – Melhores Esforços	Os Coordenadores da Oferta realizarão a colocação das Cotas objeto da Oferta em regime de melhores esforços. A colocação das Cotas Ofertadas se dará por meio de um ou mais leilões a serem realizados no sistema de negociação do mercado de bolsa de valores do segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA. A colocação das Novas Cotas (caso aplicável) acontecerá somente se a totalidade das Cotas Ofertadas seja adquirida por Investidores no prazo de até 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta, e se dará no mercado de balcão não organizado administrado pela BM&FBOVESPA, através das Instituições Participantes da Oferta.
Distribuição Parcial	As Novas Cotas somente serão emitidas pelo Fundo e, consequentemente, a Oferta Primária somente será realizada caso a totalidade das Cotas Ofertadas seja colocada a Investidores no prazo de até 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta. A Oferta Primária poderá ser realizada assim que encerrado o prazo para exercício do direito de preferência, caso seja colocada a totalidade das Cotas Ofertadas antes do período máximo estipulado de 2 (dois) meses para tanto. Na Oferta Primária será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que sejam colocadas no mínimo 50.000 (cinquenta mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta Primária"). Caso não sejam subscritas Novas Cotas em número equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Primária, a Oferta Primária será cancelada. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e, observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, o subscritor pode, no ato de aceitação da Oferta Primária, indicar se, ocorrendo a subscrição parcial das cotas, pretende ou não manter sua subscrição de Novas Cotas. Após a última Data de Liquidação das Novas Cotas, os Coordenadores publicarão comunicado ("Comunicado de Retratação"), informando o total de Novas Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Primária. Após a publicação do Comunicado de Retratação, cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores de Novas Cotas junto à BM&FBOVESPA, conforme o caso, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo boletim de subscrição, sendo que o subscritor poderá: (i) receber a totalidade das Novas Cotas originalmente subscritas; ou (ii) receber uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas na Oferta Primária, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao lote mínimo de subscrição de 1 (uma) Nova Cota; ou (iii) cancelar o investimento. Em caso de retratação, os investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização de Novas Cotas. O direito de retratação será operacionalizado pelo agente de custódia das Novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo investidor no ato de aceitação da Oferta Primária.

Data de Liquidação	Na Oferta Secundária, a liquidação das ordens de compra registradas por ocasião de cada Leilão se dará em moeda nacional, através de transferência de recursos em meio autorizado pelo Banco Central do Brasil, em D+3 pelo módulo bruto de acordo com as normas operacionais da BM&FBOVESPA. A Liquidação das ordens de integralização de Novas Cotas registradas no âmbito da Oferta Primária (caso aplicável) se dará no terceiro dia útil posterior ao período de 5 (cinco) dias úteis imediatamente antecedentes, no qual as Novas Cotas serão alocadas a Investidores que registrarem ordens de integralização de Novas Cotas ("Período de Alocação"), pelo módulo bruto, de acordo com as regras operacionais da BM&FBOVESPA ("Data de Liquidação das Novas Cotas").
Data de Liquidação das Cotas do Lote Adicional/ Suplementar	As Cotas objeto do lote adicional e/ou suplementar, caso exercidos pelo Administrador e Coordenador Líder, respectivamente, serão distribuídas a partir do Período de Alocação imediatamente subsequente à última Data de Liquidação da Oferta Primária, sendo liquidadas de acordo com o procedimento na página 38 abaixo.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas do Fundo representam frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, sendo registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora. Cada cota terá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo, sendo proibido o resgate das Cotas pelo Cotista de acordo com o artigo 2º da Lei 8.668/93. Todas as cotas emitidas pelo Fundo (ou a serem emitidas, no caso das Novas Cotas, caso aplicável) garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos. Cada Cota terá os direitos que lhe forem assegurados no Regulamento do Fundo, sendo que nos termos do inciso II do Artigo 18 do Regulamento do Fundo, investidores que já sejam Cotistas até a data de publicação de Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária, terão direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas, na proporção de cotas que possuírem na data de publicação de tal comunicado, pelo valor determinado no Leilão Inicial.
Destinação dos Recursos	O Fundo pretende destinar os recursos líquidos a serem captados na Oferta Primária para (i) aquisição de novos imóveis comerciais, com as mesmas características dos Ativos-Alvo, atualmente integrantes do portfolio do Fundo, ou outros títulos mobiliários que tenham lastro imobiliários, identificados pela Gestora como adequados para integrar a Carteira do Fundo e (ii) quitação das obrigações para aquisição de imóveis e recompra de cessões de créditos integrantes da Carteira do Fundo.
Aprovações	De acordo com o disposto na cláusula IV, item 4.2(b) e 4.8 do Contrato de Sociedade Limitada do BCRE, seus representantes, devidamente constituídos no estatuto social, estão habilitados a decidir pela alienação de ativos constantes do patrimônio do BCRE, tornando-se desnecessária deliberação específica sobre a Oferta Secundária. A emissão das Novas Cotas e sua distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, foram aprovadas em 28 de setembro de 2012 pelos Cotistas do Fundo, devidamente reunidos em assembleia geral.

Admissão à Negociação	As Cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário no segmento BOVESPA do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, devendo, para esse fim, permanecer sob custódia junto à BM&FBOVESPA, por meio de agente de custódia devidamente credenciado. A negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA foi devidamente autorizada em 21 de setembro de 2012, conforme Ofício GAE nº 4.185/12, expedido pela Gerência de Acompanhamento de Emissores da BM&FBOVESPA.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	O investimento em Cotas 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. O investimento em Cotas não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Cotas. É vedada a aquisição ou 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. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário 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. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas cotas.
Cronograma da Oferta	Consulte a seção "Termos e Condições da Oferta", a partir da página 31 deste Prospecto.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Cotas, ver a seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, além de outras informações incluídas neste Prospecto.
Publicações	O Aviso ao Mercado e as demais publicações da Oferta serão publicadas no jornal Valor Econômico.
Taxas, despesas e demais encargos	As taxas, despesas e demais encargos relativos à Oferta Secundária serão suportados diretamente pelo BCRE. As taxas, despesas e demais encargos relativos à Oferta Primária serão suportados diretamente pelo Fundo. Não será cobrada taxa de performance, de ingresso e de saída dos adquirentes das Cotas.
Remuneração de Coordenação e de Colocação	As Instituições Participantes da Oferta farão jus à Comissão de Coordenação e/ou de Colocação, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão dos Coordenadores Contratados, das Corretoras Consorciadas e dos Participantes Especiais, conforme descritas na Seção "Taxas, Reservas e Despesas" abaixo.
Informações Adicionais	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a distribuição objeto do presente Prospecto poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à BM&FBOVESPA ou à CVM.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Autorização

De acordo com o disposto no artigo na cláusula IV, item 4.2(b) e 4.8 do Contrato de Sociedade Limitada do BCRE, seus representantes, devidamente constituídos no estatuto social, estão habilitados a decidir pela alienação de ativos constantes do patrimônio do BCRE, tornando-se desnecessária deliberação específica sobre a Oferta Secundária.

A emissão das Novas Cotas e sua distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, foram aprovadas em 28 de setembro de 2012 pelos Cotistas do Fundo, devidamente reunidos em assembleia geral.

Público-Alvo

A presente Oferta tem como público-alvo (i) quaisquer investidores, qualificados ou não, pessoas físicas ou jurídicas, residentes no Brasil ou não, que não possuam restrições legais ou estatutárias para o investimento nas Cotas do Fundo interessados em investimento em valores mobiliários lastreado em imóveis, bem como (ii) investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme necessário para qualificação para isenções de registro previsto no Securities Act, e investidores fora do Brasil e dos Estados Unidos da América, que sejam *non-US Persons*, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos, que invistam no Brasil segundo os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pela CVM e pelo Banco Central. É vedada na presente Oferta a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, devido à vedação constante nos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494 de 20 de abril de 2011. Os investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto Preliminar e Prospecto Definitivo, em especial a Seção relativa aos Fatores de Risco, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas do Fundo.

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

I. A propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo por determinado cotista, ou a titularidade de cotas que garantam a tal cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, resultará em impactos tributários para o mesmo em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo cotista na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

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

Inadequação da Oferta a investidores

O investimento em Cotas 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. O investimento em Cotas não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. É vedada a aquisição ou 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. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Cotas. Os investidores devem ler cuidadosamente a Seção referente aos Fatores de Risco 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 fundo de investimento imobiliário 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. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Quantidade e Valor das Cotas

Serão distribuídas até 6.893.697 (seis milhões, oitocentos e noventa e três mil, seiscentos e noventa e sete) Cotas Ofertadas de titularidade do BCRE no âmbito da Oferta Secundária, por intermédio dos Coordenadores, ao Valor Mínimo Unitário de R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais) em regime de melhores esforços, perfazendo o montante mínimo da Oferta Secundária de R$1.061.629.338,00 (um bilhão, sessenta e um milhões, seiscentos e vinte e nove mil, trezentos e trinta e oito reais), caso a totalidade das Cotas Ofertadas seja vendida pelo Valor Mínimo Unitário.

Caso a totalidade das Cotas Ofertadas seja distribuída a Investidores no prazo de até 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta, o Fundo emitirá até 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, a serem distribuídas pelos Coordenadores em regime de melhores esforços. As Novas Cotas serão integralizadas pelo Valor Unitário determinado no Leilão Inicial da Oferta Secundária, observado o Valor Mínimo Unitário, ficando ressalvado que a Oferta Primária somente ocorrerá se tal Valor Unitário for igual ou superior a R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais). Caso a totalidade das Novas Cotas seja distribuída ao preço unitário mínimo de R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais), a Oferta Primária totalizará R$947.400.916,00 (novecentos e quarenta e sete milhões, quatrocentos mil e novecentos e dezesseis reais) e, juntamente com a Oferta Secundária, corresponderão a R$2.009.030.254,00 (dois bilhões, nove milhões, trinta mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), sendo que se colocada a totalidade das Cotas Ofertadas antes do período estipulado de no máximo 2 (dois) meses, a Oferta Primária poderá ser realizada assim que encerrado o prazo para exercício do direito de preferência.

Havendo excesso de demanda pelas Novas Cotas, a Administradora poderá fazer uso da faculdade prevista no §2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 e distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da respectiva quantidade máxima de Novas Cotas inicialmente prevista, sem a necessidade de aprovação em assembléia geral ou registro perante a CVM. Nesse caso, o Coordenador Líder poderá também, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, distribuir um lote suplementar de Novas Cotas, nas condições e preços dispostos neste Prospecto, limitado a 15% (quinze por cento) da quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Primária. As Novas Cotas objeto do lote adicional e/ou suplementar, caso exercidos pelo Administrador e Coordenador Líder, respectivamente, serão distribuídas a partir do Período de Alocação imediatamente subsequente à última Data de Liquidação da Oferta Primária, e serão alocadas e liquidadas de acordo com o item 3.5.2 abaixo.

Cotação Histórica das Cotas do Fundo

As cotas do Fundo são negociadas na BM&FBOVESPA desde 22 de dezembro de 2010. A tabela abaixo indica as cotações mínima, média e máxima das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, para os períodos indicados:

	Mínimo	Médio	Máximo	Volume Total Negociado
	Valor por Cota (em R$)			(R$ milhões)
2010	98,24	100,00	101,00	83,3
2011	98,00	113,38	130,00	140,5
2012	127,02	132,27	158,50	241,8
2011				
Primeiro Trimestre	98,00	100.42	102,00	39,4
Segundo Trimestre	100,00	100.72	104,00	9,7
Terceiro Trimestre	102,10	110.31	127,00	17,1
Quarto Trimestre	109,00	124.77	130,00	74,3
2012				
Janeiro	127,02	131.14	135,00	3,2
Fevereiro	128,05	128.13	134,99	147,8
Março	129,53	134.91	139,00	52,6
Abril	137,00	141.33	145,00	8,1
Maio	140,00	142.11	151,00	11,8
Junho	148,00	153.21	158,50	9,4
Julho	149,98	151,88	154,99	8,9

Plano de distribuição das Cotas

Mediante o registro da Oferta junto à CVM, exemplares do presente Prospecto serão disponibilizados ao público, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

Os Coordenadores poderão convidar Instituições Consorciadas para participar da Oferta.

As Cotas Ofertadas serão objeto de distribuição pública secundária mediante um ou mais leilões a serem realizados no sistema de negociação do mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBOVESPA e posteriormente poderão ser negociadas livremente neste mercado pelos investidores.

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública primária (caso aplicável) em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400, com a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação das Instituições Consorciadas. As Novas Cotas poderão ser negociadas livremente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA pelos investidores.

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas Ofertadas e às Novas Cotas (caso aplicável).

Procedimento da distribuição

A Oferta será realizada 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, com esforços de colocação das Cotas do Fundo no exterior, de acordo com as isenções de registro previstas no Securities Act de 1933, editado pela SEC, conforme alterado, e outras legislações aplicáveis.

Buscar-se-á atender quaisquer investidores interessados na aquisição das Cotas Ofertadas e/ou subscrição das Novas Cotas (caso aplicável), sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, clientes ou não das instituições financeiras coordenadoras da distribuição. Os Coordenadores da Oferta deverão assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente um exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição.

Após a apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM e a publicação do Aviso ao Mercado, ocorreu a disponibilização do Prospecto Preliminar aos investidores. Tais atos caracterizaram o início do processo de apresentação aos investidores (*Roadshow*).

Serão realizados esforços de colocação das Cotas (i) nos Estados Unidos da América pelos Agentes de Colocação Internacional, e determinadas instituições financeiras a serem contratadas exclusivamente para a colocação junto a investidores institucionais qualificados residentes, domiciliados ou com sede nos Estados Unidos da América (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, nos termos das isenções de registro, previstas no Securities Act e nos regulamentos editados ao amparo do mesmo; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para Investidores Estrangeiros e, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil nos termos dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, CVM e BACEN, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Cotas em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Cotas junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado entre o BCRE, o Fundo e os Agentes de Colocação Internacional.

As Cotas são livremente negociadas no mercado secundário do mercado de bolsa de valores da BM&FBOVESPA, não estando tal negociação sujeita ou condicionada à conclusão da Oferta, exceto pelas Cotas detidas pelo Coordenador Líder, que não poderão ser negociadas pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, exceto nas hipóteses previstas no parágrafo abaixo.

A partir da data de publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder não poderá alienar as Cotas de sua titularidade, durante um período de 180 (cento e oitenta) dias contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta. Contudo, o Coordenador Líder poderá alienar as Cotas (i) para qualquer uma de suas afiliadas, conforme definidas no Securities Act, desde que o comprador das Cotas declare por escrito aos Agentes de Colocação Internacional e aos Coordenadores, estar sob a mesma restrição de alienação das referidas Cotas, ou (ii) com o consentimento escrito prévio dos Agentes de Colocação Internacional.

Oferta Secundária

A Oferta Secundária será realizada mediante um ou mais leilões a serem realizados no sistema de negociação do mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa, administrado pela BM&FBOVESPA, não sendo utilizada a sistemática de reservas antecipadas, sendo observados os seguintes procedimentos:

(i) a Oferta Secundária terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, por meio de um ou mais Leilões a serem realizados no sistema de negociação do mercado de bolsa de valores do segmento BOVESPA da BM&FBOVESPA. Os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante o registro de ofertas de compra nos Leilões por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas interferências vendedoras nos Leilões. Os pedidos de compra dos investidores poderão estar limitados a um preço, determinado pelo respectivo investidor. Não haverá lote mínimo de Cotas Ofertadas a serem adquiridas pelos investidores, sendo o lote padrão de aquisição composto por 1 (uma) Cota. Os pedidos de compra dos investidores poderão estar limitados a um preço, determinado pelo respectivo investidor;

(ii) as Cotas Ofertadas serão alocadas aos investidores que formalizarem pedidos de compra de Cotas Ofertadas junto às Instituições Participantes da Oferta entre a data de publicação do Anúncio de Início e o início da realização da Oferta Secundária, por meio do Leilão Inicial (conforme abaixo definido) e que tenham suas ofertas atendidas no Leilão Inicial. Somente no Leilão Inicial não será permitida a participação de controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, do BCRE e do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau;

(iii) o Leilão Inicial ocorrerá em 29 de novembro de 2012, das 15h às 16h, sob a coordenação do Coordenador Líder, representante do BCRE no Leilão Inicial, sob o código BRCR11L;

(iv) somente será permitido o registro de ofertas de compra limitadas durante o Leilão Inicial;

(v) não será permitido o registro de ofertas de compra em quantidade superior à quantidade total de Cotas Ofertadas;

(vi) somente serão admitidas alterações das ofertas de compra no Leilão Inicial que visem aumentar o preço ou a quantidade da respectiva oferta de compra;

(vii) o horário de encerramento do Leilão Inicial poderá ser prorrogado nas seguintes hipóteses e observados os seguintes procedimentos: caso alguma oferta de compra seja registrada ou alterada por qualquer um dos participantes nos últimos dois minutos, e esta modificação acarrete em uma mudança no preço teórico do Leilão Inicial, da quantidade teórica do Leilão Inicial, da quantidade atendida de uma oferta de compra ou do saldo não atendido no Leilão Inicial, o mesmo será automaticamente prorrogado por mais 1 (um) minuto. Se nos últimos 30 (trinta) segundos desta prorrogação ocorrer o mesmo processo, o Leilão Inicial será novamente prorrogado por mais 1 (um) minuto e assim sucessivamente;

(viii) o preço do Leilão Inicial será aquele em que a maior quantidade de Cotas Ofertadas for negociada e será um preço único quando do encerramento do Leilão Inicial, inexistindo restrições quanto à quantidade máxima de Cotas Ofertadas a serem adquiridas por um único investidor, não sendo admitidas ordens de compra abaixo do Valor Mínimo Unitário;

(ix) caso a totalidade das ofertas de compra registradas no Leilão Inicial seja superior à quantidade da oferta de venda de Cotas Ofertadas, as ofertas de compra com preço superior ao preço do Leilão Inicial serão atendidas em sua totalidade. As ofertas de compra com preço igual ao do Leilão Inicial serão atendidas sequencialmente, de acordo com a ordem cronológica de registro de cada oferta de compra até o limite do saldo remanescente de Cotas Ofertadas no Leilão Inicial, podendo ser atendidas totalmente, parcialmente ou não serem atendidas, não havendo rateio do saldo entre as ofertas compradoras;

(x) caso a totalidade das ofertas de compra registradas no Leilão Inicial seja inferior à quantidade da oferta de venda de Cotas Ofertadas, as ofertas de compra serão atendidas em sua totalidade pelo Valor Mínimo Unitário e o saldo remanescente ficará disponível para distribuição por meio de novos Leilões Subsequentes, que deverão ser realizados com um intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis em relação à data de realização do Leilão imediatamente anterior. Tal procedimento poderá ser repetido durante o prazo da Oferta, até que seja colocada a totalidade das Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, expire o prazo da Oferta, ou ocorra o encerramento da Oferta após a colocação parcial das Cotas Ofertadas, a critério do BCRE, o que ocorrer primeiro;

(xi) o preço por Cota Ofertada a partir dos Leilões Subsequentes será o Valor Unitário definido no Leilão Inicial, acrescido, *pro rata*, dos montantes de rendimentos por cota distribuídos pelo Fundo (de acordo com a política de distribuição de resultados vigente aprovada pela assembleia geral de Cotistas do Fundo) entre a data do Leilão Inicial e a data de liquidação do respectivo Leilão Subsequente em que ocorra tal aquisição, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$P_{\mathrm{n}} = P_0 + R \times \left[\left(\frac{D_{\mathrm{n}} - DUR_{\mathrm{n}}}{DRS_{\mathrm{n}} - DUR_{\mathrm{n}}}\right) - \left(\frac{D_0 - DUR_0}{DRS_0 - DUR_0}\right)\right]$$

Onde:

P_0 = Preço do primeiro leilão

P_n = Preço do leilão n subsequente

D_0 = Data do primeiro leilão

D_n = Data do leilão n subsequente

DUR_0 = Data para referência de posição em custódia para direito de rendimento anterior à data do primeiro leilão

DUR_n = Data para referência de posição em custódia para direito de rendimento anterior à data do leilão n subsequente

DRS_0 = Data para referência de posição em custódia para direito de rendimento seguinte à data do primeiro leilão

DRS_n = Data para referência de posição em custódia para direito de rendimento seguinte à data do leilão n subsequente

R = rendimento mensal distribuído

(xii) o Coordenador Líder informará ao Diretor de Operações da BM&FBOVESPA, com pelo menos dois dias úteis de antecedência da data de cada Leilão Subsequente, por meio de comunicado escrito, o preço do respectivo Leilão, expresso com duas casas decimais. O preço e a quantidade remanescente de cada Leilão Subsequente será divulgado ao mercado por meio de Edital de Leilão publicado no Boletim Diário de Informações e disponibilizado no website da BM&FBOVESPA, em www.bmfbovespa.com.br;

(xiii) para os Leilões Subsequentes, somente serão aceitas ofertas de compra limitadas com preço igual ao Valor Unitário, conforme divulgado no Edital de Leilão;

(xiv) a quantidade de Cotas Ofertadas em cada Leilão Subsequente será composta pelo saldo de Cotas Ofertadas não atendidas no Leilão imediatamente anterior acrescido das Cotas Ofertadas oriundas de falha de liquidação. Por falha de liquidação entende-se o recebimento, na Data do Leilão, de ordens de subscrição que não sejam liquidadas integralmente na Data de Liquidação;

(xv) caso, em qualquer Leilão Subsequente, a totalidade das ofertas de compra registradas seja superior à quantidade de Cotas Ofertadas em tal Leilão Subsequente, a alocação das Cotas Ofertadas será feita por critério de rateio proporcional à quantidade demandada por cada investidor que tiver registrado ordem de compra de Cotas Ofertadas no Leilão Subsequente. A cada Data de Leilão Subsequente, caso se verifique excesso de demanda pelas Cotas Ofertadas no respectivo Leilão Subsequente, superior em um terço à quantidade de Cotas Ofertadas objeto de tal Leilão Subsequente, é vedada a colocação de Cotas Ofertadas a controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, do BCRE e do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau. Caso se verifique excesso de demanda pelas Cotas Ofertadas no Leilão Subsequente, superior em um terço à quantidade de Cotas Ofertadas objeto do Leilão Subsequente, é responsabilidade das Instituições Participantes da Oferta garantir que não haja registro e realização de negócios por pessoas vinculadas no Leilão Subsequente; e

(xvi) a liquidação de cada Leilão será efetuada à vista até as 15h00 do terceiro dia (D+3) após a Data de Liquidação e será processada de acordo com as normas da BM&FBOVESPA, pelo módulo de liquidação bruta, no qual a BM&FBOVESPA coordena o processo de entrega contra pagamento sem assumir a posição de contraparte central garantidora. Caso, ao final do prazo previsto para a conclusão da Oferta Secundária, as Cotas Ofertadas não tiverem sido totalmente colocadas, os Coordenadores não se responsabilizarão pela aquisição do saldo não colocado, que permanecerá com o BCRE.

Oferta Primária

Caso a totalidade das Cotas Ofertadas seja adquirida no prazo de até 2 (dois) meses, contados a partir da publicação do Anúncio de Início, a subscrição das Novas Cotas do Fundo será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que será autenticado pelas Instituições Participantes da Oferta. A Oferta Primária poderá ser realizada assim que encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência, caso seja colocada a totalidade das Cotas Ofertadas durante o período máximo estipulado de 2 (dois) meses para tanto.

A Oferta Primária será realizada em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, através dos Coordenadores e das Instituições Participantes da Oferta, não sendo utilizada a sistemática de reservas antecipadas.

As Liquidações de cada ordem de integralização de Novas Cotas se darão em cada Data de Liquidação das Novas Cotas, que corresponderá ao terceiro dia útil posterior a cada Período de Alocação, pelo módulo bruto, de acordo com as regras da BM&FBOVESPA. O primeiro Período de Alocação terá início 3 (três) dias úteis após o término do prazo para exercício de Direito de Preferência.

A Liquidação das integralizações de Novas Cotas será realizada de acordo com o disposto no regulamento de operações da BM&FBOVESPA e seus procedimentos operacionais. Caso, em qualquer Período de Alocação, a totalidade das ordens de subscrição registradas seja superior à quantidade de Novas Cotas disponível em tal Período de Alocação, a alocação das Novas Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens subscrição de Novas Cotas, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à BM&FBOVESPA. A ordem cronológica de chegada das ordens de subscrição será verificada no momento em que tal ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da BM&FBOVESPA, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A BM&FBOVESPA não considerará o momento em que o potencial investidor efetua a ordem de subscrição junto à Instituição Participante da Oferta. Em caso de ordens de subscrição enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas. No caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de subscrição, as diferentes ordens serão consideradas ordens independentes, sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da BM&FBOVESPA. As ordens de subscrição canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica de ordens de subscrição. O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial na última ordem de subscrição alocada, conforme o caso.

No âmbito da Oferta Primária, será aplicável o Valor Unitário definido no Leilão Inicial, ficando ressalvado que a Oferta Primária somente ocorrerá se tal Valor Unitário for igual ou superior a R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais).

Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor que subscrever a Nova 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 Nova Cota, e se converterá em tal Nova Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento da Oferta, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Novas 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 Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de subscrição de Novas Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Nova Cota.

No caso de excesso de demanda pelas Cotas superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, é vedada a colocação de Novas Cotas a controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, do BCRE e do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau. No caso de ordens de subscrição já colocadas por tais pessoas vinculadas, a Instituição Participante da Oferta que tiver registrado a ordem de subscrição deverá cancelar tal ordem, caso verificado o referido excesso de demanda ao fim do prazo da Oferta.

Direito de Preferência

Cada Cota terá os direitos que lhe forem assegurados no Regulamento. Nos termos do inciso II do artigo 18 do Regulamento do Fundo, investidores que já sejam cotistas do Fundo na data de publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária terão direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas (caso emitidas), na proporção do número de cotas que possuírem na data de publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária (conforme definido abaixo), pelo Valor Unitário determinado no Leilão Inicial. Após a última Data de Liquidação das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, os Coordenadores publicarão Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária. O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado a partir da publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas a outros Cotistas e/ou a terceiros, desde que o direito de preferência esteja depositado junto à BM&FBOVESPA. O BCRE renunciou ao seu direito de preferência de subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, sem montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM 400. As Novas Cotas somente serão emitidas pelo Fundo e, consequentemente, a Oferta Primária somente será realizada caso a totalidade das Cotas Ofertadas seja colocada a Investidores no prazo de até 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta. A Oferta Primária poderá ser realizada assim que encerrado o prazo para exercício do direito de preferência, caso seja colocada a totalidade das Cotas Ofertadas antes do período máximo estipulado de 2 (dois) meses para tanto. Na Oferta Primária será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que seja colocado o Montante Mínimo da Oferta Primária. Caso não sejam subscritas Novas Cotas em número equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Primária, a Oferta Primária será cancelada. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e, observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, o subscritor pode, no ato de aceitação da Oferta Primária, indicar se, ocorrendo a subscrição parcial das cotas, pretende ou não manter sua subscrição de Novas Cotas. Após a última Data de Liquidação das Novas Cotas, os Coordenadores publicarão o Comunicado de Retratação, informando o total de Novas Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Primária. Após a publicação do Comunicado de Retratação, cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores de Novas Cotas junto à BM&FBOVESPA, conforme o caso, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo boletim de subscrição, sendo que o subscritor poderá: (i) receber a totalidade das Novas Cotas originalmente subscritas; ou (ii) receber uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas na Oferta Primária, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao lote mínimo de subscrição de 1 (uma) Nova Cota; ou (iii) cancelar o investimento. Em caso de retratação, os investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização de Novas Cotas. O direito de retratação será operacionalizado pelo agente de custódia das novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo investidor no ato de aceitação da Oferta Primária.

Prazo de Distribuição

O prazo para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta será de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A colocação das Novas Cotas acontecerá somente se a totalidade das Cotas Ofertadas seja adquirida por Investidores no prazo de até 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início da Oferta, e se dará no mercado de balcão não organizado, através das Instituições Participantes da Oferta.

Classificação de Risco

A Oferta não conta com classificação de risco.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas.

Contrato de Distribuição

Através do "Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund", o BCRE e o Fundo contrataram o Banco BTG Pactual S.A. para atuar como Coordenador Líder da Oferta Pública das Cotas, assim como Banco Santander (Brasil) S.A., Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. e Banco Bradesco BBI S.A. para atuarem como Coordenadores da Oferta Pública das Cotas.

De acordo com o referido Instrumento, o BCRE e o Fundo poderão ainda contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da distribuição pública das Cotas referida neste Prospecto, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de distribuição através de contratos específicos.

Os Coordenadores terão o prazo máximo para distribuição secundária das Cotas do Fundo de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita, observado o disposto no item "Procedimento da Distribuição" acima.

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

A fim de possibilitar aos Coordenadores condições de cumprimento das atribuições que lhes decorrem do Contrato, ficaram eles constituídos pelo BCRE e pelo Fundo seus bastantes procuradores, investidos de poderes especiais para que passem quitação das cotas cujo processamento venham a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do Contrato de Distribuição.

Rentabilidade Esperada

Com base no lucro líquido estimado para o Fundo e o valor de aquisição da Cota de R$154,00 por investidor, a expectativa de retorno do investimento, conforme estudo de viabilidade preparado pela Colliers International e constante no Anexo L deste Prospecto, é de 7,55% em 2013 e 8,47% em 2014. Este retorno é composto pelo (1) valor distribuído mensalmente para o investidor a título de distribuição de resultados estimado ao ano em R$10,00/Cota e (2) o lucro gerado e não distribuído incorporado ao valor patrimonial da Cota, estimado em R$1,63/Cota para 2013 e R$3,04/Cota para 2014.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, ou sugestão de rentabilidade futura.

Remuneração dos Coordenadores

Pelos serviços de distribuição, os Ofertantes pagarão às Instituições Participantes da Oferta as seguintes comissões:

(i) Comissão de Oferta: Remuneração devida aos Coordenadores, em valor correspondente a 3% (três inteiros por cento) incidentes sobre todas as Cotas efetivamente colocadas a (i) Investidores Estrangeiros; e (ii) Investidores Institucionais, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária; sendo (i) 27% (vinte e sete por cento) devidos ao Coordenador Líder; (ii) 22% (vinte e dois por cento) devidos ao Santander; (iii) 18% (dezoito por cento) devidos ao Credit Suisse; (iv) 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) devidos ao BofA Merrill Lynch; e (V) 16,50% (dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) devidos ao Bradesco BBI.

(ii) Comissão da oferta de varejo: Remuneração devida (i) aos Coordenadores, demais Coordenadores Contratados e Participantes Especiais em valor correspondente a 3% (três inteiros por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador ou Participante Especial a Investidores de Varejo, e (ii) às Corretoras Consorciadas, relativamente às Cotas colocadas por tais instituições junto a Investidores de Varejo, nos seguintes termos:

I. no caso da Corretora Consorciada colocar até 10.000 (dez mil) Cotas junto a Investidores de Varejo, 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre as Cotas efetivamente colocadas;

II. no caso da Corretora Consorciada colocar de 10.001 (dez mil e uma) Cotas a 50.000 (cinquenta mil) Cotas junto a Investidores de Varejo, 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas; e

III. no caso da Corretora Consorciada colocar acima de 50.001 (cinquenta mil e uma) Cotas junto a Investidores de Varejo, 2,00% (dois inteiros por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas.

Em relação às Cotas colocadas por meio de Corretoras Consorciadas, a Comissão será paga pelos Ofertantes à Corretora Consorciada de acordo com os valores e volumes de Cotas previstos acima e por ela colocados, sendo que a diferença apurada entre a Comissão de Colocação e o percentual de 3% (três inteiros por cento) será paga diretamente ao Coordenador Líder.

As comissões previstas acima deverão ser creditadas pela BM&FBOVESPA, na data de Liquidação das ordens de compra ou subscrição registradas em cada Leilão ou em cada Data de Liquidação das Novas Cotas (caso aplicável), respectivamente, conforme o caso, em recursos imediatamente disponíveis, nas contas a serem indicadas pelos Coordenadores em até 2 (dois) dias úteis antes da data da última Liquidação.

O cálculo e recolhimento dos impostos e contribuições incidentes sobre as comissões serão de responsabilidade dos Coordenadores. O BCRE e o Fundo serão responsáveis 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 BCRE e pelo Fundo deverá ser acrescida a taxa de serviço da BM&FBOVESPA, de modo que os Coordenadores recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso a dedução de tal taxa não fosse realizada. Os emolumentos cobrados pela BM&FBOVESPA do comprador/subscritor e dos Ofertantes serão pagos quando da aquisição/subscrição das Cotas.

Cronograma Indicativo da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado e tentativo das etapas da distribuição pública das Cotas objeto da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data de registro da Oferta na CVM e disponibilização deste Prospecto aos investidores:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista[1]
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	3 de setembro de 2012
2.	Publicação do Aviso ao Mercado sem o logotipo das Corretoras Consorciadas e Participantes Especiais Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores (*Roadshow*)	15 de outubro de 2012
3.	Republicação do Aviso ao Mercado incluindo logotipo das Corretoras Consorciadas e Participantes Especiais	23 de outubro de 2012
4.	Obtenção do registro da Oferta junto à CVM	27 de novembro de 2012
5.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta	28 de novembro de 2012
6.	Realização do Leilão Inicial	29 de novembro de 2012
7.	Data da Primeira Liquidação	4 de dezembro de 2012
8.	Data da publicação do Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária	8 de janeiro de 2013
9.	Início do prazo para exercício do direito de preferência	10 de janeiro de 2013
10.	Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas	23 de janeiro de 2013
11.	Publicação de comunicado acerca do resultado do exercício de preferência, informando o número de Novas Cotas a serem distribuídas a partir do primeiro Período de Alocação	24 de janeiro de 2013
12.	Início do Primeiro Período de Alocação de Novas Cotas	28 de janeiro de 2013
13.	Primeira Data de Liquidação das Novas Cotas	6 de fevereiro de 2013
14.	Data máxima para publicação da Comunicação de Retratação[2]	27 de maio de 2013
15.	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento	28 de maio de 2013

(1) As datas futuras previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Administrador, dos Coordenadores ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA e mediante comunicação à CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

(2) Data considera o prazo máximo para realização da Oferta, de 6 (seis) meses.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou modificação da Oferta

É permitida a modificação da Oferta, de forma a melhorá-la em favor dos investidores que adquirirem Cotas ofertadas. Caso a CVM considere uma modificação realizada na Oferta como uma alteração substancial, posterior e imprevisível de acordo com as circunstâncias vigentes quando da obtenção do registro da Oferta, acarretando incremento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, a CVM poderá acolher demanda, realizada pelo Fundo, de modificação ou revogação da Oferta. Tal demanda será considerada deferida se não houver manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis. Já se a modificação for deferida, a CVM poderá por iniciativa própria ou a pedido dos ofertantes prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

A revogação da Oferta invalida a Oferta e os requerimentos de aquisição ou subscrição (caso aplicável) por parte dos investidores, devendo quaisquer valores referentes ao preço de aquisição ou integralização (caso aplicável) das Cotas já pagos serem restituídos integralmente aos investidores, por intermédio da BM&FBOVESPA, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de tal revogação, ficando ressalvado que esses recursos serão devolvidos aos investidores sem incidência de juros ou correção.

Na hipótese de alteração ou revogação da Oferta, o BCRE e o Fundo deverão divulgá-la por meio do jornal de publicação do Fundo, edição nacional, ou por meios de publicação ao menos iguais aos utilizados na divulgação da oferta.

No caso de alteração da Oferta, os investidores que já tiverem requerido a aquisição de Cotas deverão ser comunicados diretamente pelo Fundo acerca da modificação efetuada, para que ratifiquem ou retirem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o requerimento de aquisição ou integralização (caso aplicável) de Cotas ofertadas. Caso o investidor decida revogar sua aceitação à Oferta, os valores referentes à respectiva aquisição de Cotas serão restituídos, por intermédio da BM&FBOVESPA, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de tal revogação, ficando ressalvado que esses recursos serão devolvidos aos investidores sem incidência de juros ou correção.

Suspensão e cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) 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 respectivo registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após de obtido o respectivo registro; e (ii) 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. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro, sendo cancelada a Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso ocorra a suspensão ou o cancelamento da Oferta, tal fato será informado 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, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

Segue abaixo tabela com as despesas relacionadas no âmbito da Oferta. As taxas, despesas e demais encargos relativos à Oferta Secundária serão suportados diretamente pelo BCRE. As taxas, despesas e demais encargos relativos à Oferta Primária serão suportados diretamente pelo Fundo. Os custos relacionados à Oferta Primária serão arcados pelo Fundo, enquanto que os custos decorrentes da Oferta Secundária serão arcados pelo BCRE.

	Oferta		
	Secundária	**Primária**	**Total**
# cotas	6.893.697	6.151.954	13.045.651
R$ / cota	154,00	154,00	154,00
Volume (R$ mm)	1.061.629.338	947.400.916	2.009.030.254
Remuneração dos Coordenadores	**3,0%**	**3,0%**	**3,0%**

Apenas oferta secundária (suportado pelo BCRE)

Cálculo Comissões e Despesas	Valor[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor por Cota	% em Relação ao Preço por Cota
	(R$)		(R$)	
Comissão de Estruturação e Distribuição	33.617.118,30	3,00%	4,88	3,00%
Total de Comissões	**33.617.118,30**	**3,00%**	**4,88**	**3,00%**
Taxa de Registro na CVM	82.870,00	0,01%	0,01	0,01%
Taxa para Leilão na BM&FBovespa	392.199,71	0,04%	0,06	0,04%
Total de Taxas	**475.069,71**	**0,04%**	**0,07**	**0,04%**
Auditores	440.000,00	0,04%	0,06	0,04%
Despesas com Advogados	1.200.000,00	0,11%	0,17	0,11%
Outras Despesas[1]	1.500.000,00	0,13%	0,22	0,13%
Total de Despesas	**3.140.000,00**	**0,28%**	**0,46**	**0,28%**
TOTAL	**37.232.188,01**	**3,32%**	**5,40**	**3,32%**

Oferta secundária + primária

Cálculo Comissões e Despesas	Valor[1]	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor por Cota	% em Relação ao Preço por Cota
	(R$)		(R$)	
Comissão de Estruturação e Distribuição	63.617.121,98	3,00%	4,88	3,00%
Total de Comissões	**63.617.121,98**	**3,00%**	**4,88**	**3,00%**
Taxa de Registro na CVM	165.740,00	0,01%	0,01	0,01%
Taxa para Leilão na BM&FBovespa	742.199,76	0,04%	0,06	0,04%
Total de Taxas	**907.939,76**	**0,04%**	**0,07**	**0,04%**
Auditores	440.000,00	0,02%	0,03	0,02%
Despesas com Advogados	1.200.000,00	0,06%	0,09	0,06%
Outras Despesas[1]	1.500.000,00	0,07%	0,11	0,07%
Total de Despesas	**3.140.000,00**	**0,15%**	**0,24**	**0,15%**
TOTAL	**67.665.061,73**	**3,19%**	**5,19**	**3,19%**

Nota: [1] Valores estimados.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à BM&FBOVESPA, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

Banco BTG Pactual S.A. (Coordenador Líder e Estruturador)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares
CEP: 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
At.: Sr. Daniel Vaz
At.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi
Tel.: +55 11 3383-2000
Fax: +55 11 3383-2001
Website: https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx
Neste *website* clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund".

Banco Santander (Brasil) S.A. (Coordenador)
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, 24° andar, Vila Olímpia
CEP: 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Cleomar Parisi Jr.
Tel.: +55 (11) 3012-7162
Fax: +55 (11) 3553-7099
Website: https://www.santandercorretora.com.br
Neste *website*, no lado direito da página, abaixo do item "Ofertas Públicas", clicar no logo do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund e depois em "Prospecto Definitivo".

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (Coordenador)
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar
CEP: 04542-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Marcelo Millen
Tel.: +55 (11) 3701-6401
Fax: +55 (11) 3701-6912
Website: https://br.credit-suisse.com/
Neste *website* clicar em "Investment Banking" no menu à esquerda, depois clicar em "Ofertas", na próxima página, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund", clicando em seguida em "Prospecto Definitivo" ao centro.

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. (Coordenador)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 18º andar
CEP: 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Torres
Tel.: +55 (11) 2188-4000
Fax: +55 (11) 2188-4009
Website: www.merrilllynch-brasil.com.br
Neste *website* clicar em "FII BTG PACTUAL", depois clicar em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Cotas do FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

Banco Bradesco BBI S.A. (Coordenador)
Avenida Paulista, 1450, 8º andar
São Paulo, SP
At.: Sr. Glenn Mallet
Tel.: +55 (11) 2178-4800
Fax: + 55 (11) 2178-4880
Website: www.bradescobbi.com.br
Neste *website*, escolher o tipo de oferta "Fundo" e, em seguida, selecionar item "Prospecto Definitivo" do "Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund".

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora)
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte
CEP: 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Tel.: +55 21 3262-9600
Fax: + 55 21 3262-8600
Website: https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx
Neste website clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund".

Comissão de Valores Mobiliários
Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20159-900, Rio de Janeiro, RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010, São Paulo, SP
Website: https://www.cvm.gov.br
Neste *website*, clicar em "Registros de Ofertas Públicas" no menu à esquerda, clicando depois em "Prospectos de ofertas públicas de distribuição", a seguir clicar em "Prospectos Definitivos", depois, sob a coluna "Secundárias" na página, clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicando depois, logo abaixo de "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND" clicar em "PROSPECTO DEFINITIVO".

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Praça Antonio Prado, nº 48
CEP 01010-901, São Paulo, SP
Website: https://www.bmfbovespa.com.br
Neste *website*, clicar em "Ver todas as ofertas em andamento" na parte inferior do menu à esquerda, clicando a seguir em "FII BTG Pactual Corporate Office Fund", depois clicando em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Documentos da Oferta".

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora)
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Tel.: +55 21 3262-9600
Fax: + 55 21 3262-8600

Instituições Intermediárias

Banco BTG Pactual S.A. (Coordenador Líder)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
At.: Sr. Daniel Vaz
At.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi
Tel.: (11) 3383-2000
Fax:(11) 3383-2001

Banco Santander (Brasil) S.A. (Coordenador)
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, 24° andar, Vila Olímpia
CEP: 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Cleomar Parisi Jr.
Tel.: +55 (11) 3012-7162
Fax: +55 (11) 3553-7099

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (Coordenador)
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar
CEP: 04542-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Marcelo Millen
Tel.: +55 (11) 3701-6401
Fax: +55 (11) 3701-6912

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. (Coordenador)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 18º andar
CEP: 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Torres
Tel.: +55 (11) 2188-4000
Fax: +55 (11) 2188-4009

Banco Bradesco BBI S.A. (Coordenador)
Avenida Paulista, 1450 – 8º andar
São Paulo, SP
At.: Sr. Glenn Mallet
Tel.: +55 (11) 2178-4800
Fax: + 55 (11) 2178-4880

Auditores

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400, São Paulo, SP
At.: Sr. João Santos
E-mail: joao.santos@br.pwc.com
Tel.: +55 (11) 3674-2000
Fax: +55 (11) 3674-2060

Consultores Legais do Fundo e da Ofertante

Em Direito Brasileiro
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
CEP 01403-001, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3147-7600
Fax: +55 (11) 3147-7770
At.: Marina Anselmo Schneider e Vanessa Fiusa

Em Direito Norte-Americano
Milbank, Tweed Hadley & McCloy LLP
Rua Colômbia, nº 325
CEP 01438-000, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3927-7702
Fax: +55 (11) 3927-7777
At.: Tobias Stirnberg

Consultores Legais dos Coordenadores

Em Direito Brasileiro
Pinheiro Neto Advogados
Rua Hungria, nº 1100
CEP 01455-906, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3247-8400
Fax: +55 (11) 3247-8600
At.: Enrico Bentivegna

Em Direito Norte-Americano
Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3311, 7º Andar
CEP 04538-133, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3708-1830
Fax: +55 (11) 3706-2830
At.: Dr. Richard S. Aldrich, Jr.

IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA

BCRE

O BCRE Portfolio Fund I L.P. é uma sociedade organizada como *limited partnership*, voltada à realização de investimentos, sediada em Delaware, Estados Unidos da América e foi formada em 2007 por um grupo de investidores internacionais com o objetivo de investir em ativos imobiliários no Brasil.

A política de investimentos da BCRE Portfolio Fund I L.P. compreende, como objetivo primordial, a aquisição de imóveis comerciais prontos através do Fundo.

Desde a formação do BCRE Portfolio Fund I L.P., a Brazilian Capital vem atuando como sua consultora de investimentos.

Coordenador Líder

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 Coordenador Líder tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e 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 Coordenador Líder oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance*. Na área de *investment banking*, o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2010 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 2009 em volume de ofertas, de acordo com a ANBIMA. Também em 2009, foi assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia, e depois, ainda participando da operação, dessa vez como coordenador líder do *Follow-on* subsequente à fusão, recebeu o prêmio de *Follow-on* do Ano na América Latina pela LatinFinance. O Coordenador Líder também recebeu o prêmio de oferta pública inicial do ano do Ano em 2009 na América Latina por sua atuação na oferta de Visanet.

Demonstrando a sua força no Brasil, o Coordenador Líder foi eleito em 2010 como o ‘‘Brazil’s Equity House of the Year’’. O Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o Coordenador Líder 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. Em 2012, o Coordenador Líder participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial.

O Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder assessorou seus clientes em importantes transações de fusões e aquisições em 2010, como a 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 Coordenador Líder 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.

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
At.: Sr. Daniel Vaz
At.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi
Tel.: (11) 3383-2000
Fax: (11) 3383-2001
Website: https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx.
Neste *website* clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund".

Banco Santander (Brasil) S.A.

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.

No primeiro trimestre de 2012, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €1,6 bilhões, na América Latina, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 52% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no mundo. Também na América Latina, o Grupo Santander possui cerca de 6.053 agências e cerca de 92 mil funcionários.

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.

Em março de 2012, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 25,7 milhões de clientes, 3.776 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 18.443 caixas eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R$415 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R$66 bilhões. O Santander, no Brasil, possui uma participação de aproximadamente 27% dos resultados das área de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 53% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

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 latino americanos 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* da oferta pública inicial de Unicasa Indústria de Móveis S.A., na oferta pública de distribuição primária da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A. e na oferta de *follow-on* de Fibria Celulose 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 pública inicial de ações do Banco Santander (Brasil) S.A. 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.

Banco Santander (Brasil) S.A. (Coordenador)
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, 24° andar, Vila Olímpia
CEP: 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Cleomar Parisi Jr.
Tel.: +55 (11) 3012-7162
Fax: +55 (11) 3553-7099
Website: https://www.santandercorretora.com.br
Neste *website*, no lado direito da página, abaixo do item "Ofertas Públicas", clicar no logo do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund e depois em "Prospecto Definitivo".

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

Fundado em 1856, a estratégia do Credit Suisse é atuar no mercado com uma estrutura de negócios integrada e centrada no cliente. O Credit Suisse oferece aos seus clientes uma completa linha de produtos e serviços por meio de suas três divisões principais de negócios: Private Banking, Investment Banking e Asset Management. O Credit Suisse procura estabelecer parcerias de longo prazo e desenvolver soluções financeiras inovadoras para atender às necessidades de seus clientes.

O Credit Suisse está presente em mais de 50 países com mais de 46 mil empregados de aproximadamente 100 diferentes nacionalidades. As ações de emissão do Credit Suisse Group (CSGN) são negociadas na Suíça (SWX) e na forma de ADS (CS) em Nova York (NYSE). Os ratings de longo prazo do Credit Suisse Group são: Moody's Aa2, Standard & Poor's A+, Fitch Ratings AA-. Em 1998, o Banco de Investimentos Garantia S.A. foi adquirido pelo Credit Suisse First Boston. Em 16 de janeiro de 2006, as operações globais do Credit Suisse foram unificadas sob uma mesma marca, e a razão social do CSFB passou a ser Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

A solidez do Banco no Brasil é refletida na classificação de crédito de AAA (bra) em Moeda Nacional – Longo Prazo, atribuída em abril de 2009 pela Fitch Ratings, agência independente de classificação de risco. O Credit Suisse atua no Brasil com operações de crédito, emissão de ações e títulos, abertura de capital (IPO), fusões e aquisições de empresas (M&A), corretagem, tesouraria, *private banking* e administração de recursos de terceiros.

O objetivo do Credit Suisse é ser o banco preferencial dos melhores empresários, empresas e investidores do Brasil. Em 1º de novembro de 2007, o Credit Suisse concretizou sua associação com a Hedging-Griffo, adquirindo participação majoritária na referida empresa. Essa associação foi um passo importante para consolidar a estratégia do Credit Suisse de prover soluções integradas, solidificando sua posição entre os grandes bancos do País. Na área de Investment Banking, o Credit Suisse tem vasto conhecimento local e experiência significativa em fusões e aquisições, colocações primárias e secundárias de ações e instrumentos de dívida, mantendo a liderança consolidada nessa área no Brasil.

- Líder no Ranking de Emissão de Ações do Brasil de 2005 a 2007 e 2º lugar em 2008 e 2009, de acordo com Securities Data Co.;

- Líder no Ranking de Oferta Pública Inicial (IPO) do Brasil de 2005 a 2008 e 2º lugar em 2009, de acordo com Securities Data Co.; e

- Líder no Ranking de Fusões e Aquisições do Brasil de 2007 a 2009, de acordo com Securities Data Co.

O Credit Suisse foi reconhecido como o "Melhor Banco Global", "Melhor Banco de Investimentos para Mercados Emergentes", "Melhor Banco de Investimentos da América Latina", "Melhor M&A House da América Latina" e "Melhor M&A House do Brasil" em 2010, pela revista Euromoney.

O Credit Suisse foi eleito "Best Investment Bank in Latin America" (Revista LatinFinance, fevereiro de 2008) pelo quarto ano consecutivo e "Best M&A House" (2008). Também foi eleito em 2008 o melhor banco de investimentos dos últimos 20 anos pela Revista LatinFinance. O banco também desempenhou papel de liderança em duas transações às quais a revista se referiu como as "Melhores Operações" das últimas duas décadas. São elas a aquisição da Inco pela Companhia Vale do Rio Doce por US$19,2 bilhões em 2006 – financiada pela oferta de títulos internacionais da Companhia Vale do Rio Doce de US$3,75 bilhões em duas tranches e por uma oferta local em Reais, ambas lideradas pelo Credit Suisse – e a abertura de capital (IPO) da BOVESPA em 2007, no valor de US$3,2 bilhões.

O Credit Suisse conquistou esses prêmios logo após ter sido eleito pela Revista LatinFinance como o "Melhor Banco de Investimentos", "Best Bond House" e "Best Equity House" na América Latina em 2007 (o 3º ano consecutivo em que o Credit Suisse obteve o título de "Melhor Banco de Investimentos" e 2ª vez consecutiva "Best Equity House"). Além dos prêmios concedidos à instituição, o Banco foi aclamado pelas posições de destaque que ocupou na premiação "Deals do Ano" da Revista LatinFinance em 2007, incluindo a abertura de capital (IPO) da BOVESPA de US$3,2 bilhões, eleita a "Melhor Emissão de Ações Primárias", a oferta de US$1,0 bilhão para Usiminas, eleita a "Melhor Oferta Follow-On". O Credit Suisse é líder também em corretagem, mercado no qual movimentou US$130,9 bilhões em 2008, segundo a BM&FBOVESPA.

Além disso, no que tange a responsabilidade cultural e social, ao longo de 2008, 2009 e 2010, o Credit Suisse e suas subsidiárias direcionaram e continuarão direcionando recursos para projetos culturais e sociais. Destacam-se, entre os projetos e instituições apoiados, a Osesp (Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo), a OSB (Orquestra Sinfônica Brasileira), o MAM (Museu de Arte Moderna) de São Paulo, a Sociedade Cultura Artística e a TUCCA (Associação para Crianças e Adolescentes com Câncer). O suporte a essas iniciativas apoia-se na convicção de que o Credit Suisse deve participar de ações que contribuam tanto para o retorno a seus acionistas, clientes e empregados quanto para o desenvolvimento cultural e social do Brasil.

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (Coordenador)
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar
CEP: 04542-000 São Paulo, SP
At.: Sr. Marcelo Millen
Tel.: +55 (11) 3701-6401
Fax: +55 (11) 3701-6912
Website: https://br.credit-suisse.com/
Neste *website* clicar em "Investment Banking" no menu à esquerda, depois clicar em "Ofertas", na próxima página, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund", clicando em seguida em "Prospecto Definitivo" ao centro.

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A.

O Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. está presente no Brasil desde 1953, contando com uma estrutura de aproximadamente 400 funcionários, com foco na intermediação e negociação de títulos de renda fixa e variável, em operações de câmbio e na prestação de serviços de banco de investimentos, incluindo a assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, reestruturações e no mercado de capitais.

A fusão global entre os grupos Merrill Lynch e Bank of America resultou no que acreditamos ser um dos maiores conglomerados financeiros do mundo e um dos líderes mundiais na negociação e intermediação de títulos e valores mobiliários, na prestação de serviços de banco de investimentos e de finanças corporativas e na prestação de serviços de gestão de tesouraria.

O conglomerado Bank of America Merrill Lynch atende clientes nos segmentos de pessoa física, pequenos e médios negócios e também grandes empresas, oferecendo uma vasta gama de produtos e serviços de banco comercial, banco de investimentos, gestão de ativos e de risco. Sua ampla plataforma nos Estados Unidos serve mais de 59 milhões de clientes a partir de suas mais de 6.100 agências, mais de 18.000 ATMs e um sistema online que atende mais de 25 milhões de usuários ativos.

O grupo atua em mais de 150 países, possuindo relacionamento com 99% das 500 maiores companhias de acordo com a U.S. Fortune e 83% das 500 maiores companhias de acordo com a Fortune Global. As ações da Bank of America Corporation (NYSE: BAC), controladora do BofA Merrill Lynch, fazem parte do índice Dow Jones Industrial Average e são listadas na New York Stock Exchange.

Nas Américas, está entre os principais bancos em emissões de dívida e equity e na assessoria em operações de fusões e aquisições, tendo recentemente atingido uma das principais posições em levantamento de capital para empresas considerando o valor agregado de operações de *equity*, *bonds* e financiamentos, de acordo com a Dealogic.

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. (Coordenador)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 18º andar
CEP: 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Torres
Tel.: +55 (11) 2188-4000
Fax: +55 (11) 2188-4009
Website: www.merrilllynch-brasil.com.br
Neste *website* clicar em "FII BTG PACTUAL", depois clicar em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Cotas do FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

Banco Bradesco BBI S.A.

Banco de Investimento do Bradesco, o Bradesco BBI é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e, originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI foi eleito o "*Best Investment Bank 2012 in Brazil*" pela Global Finance Magazine, tendo assessorado, no primeiro semestre de 2012, 88 transações de *Investment Banking*, com volume de aproximadamente R$80,184 bilhões.

O Bradesco BBI obteve os seguintes destaques em 2012:

- Em ofertas de renda variável, marcou presença em *IPOs* e *Follow-ons* que foram a mercado. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM em 2012, participou como Coordenador e Joint Bookrunner em 2 ofertas de destaque, o *Follow-on* da Qualicorp no valor de R$759 milhões, o *IPO* do Banco BTG Pactual, maior oferta pública inicial de ações do Brasil em 2012 e uma das maiores do mundo, no valor de R$3,2 bilhões. Entre as diversas transações realizadas em 2011 destacam-se: *IPO* da Qualicorp S.A., no montante de R$1.085 milhões; *IPO* da Abril Educação S.A., no montante de R$371 milhões; *Follow-on* da Gerdau S.A., no montante de R$4.985 milhões (transação vencedora da premiação "*Deal of the year*" na América Latina pela Revista Euromoney); *Follow-on* da BR Malls Participações S.A., no montante de R$731 milhões; e fechamento de capital do Universo Online, transação que totalizou R$338 milhões. Em 2011, o Bradesco BBI classificou-se em 3º lugar por número de operações, segundo a Bloomberg. Em 2010, destaca-se a atuação como coordenador líder da maior capitalização da história mundial, a oferta pública de ações da Petrobras, no montante de R$120,2 bilhões, transação vencedora do "*Best Equity Deal of the Year*" pela Global Finance.

- Em renda fixa, o Bradesco BBI encerra o primeiro semestre de 2012, mantendo a liderança obtida em 2011, ocupando a 1º colocação no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado, tanto por Valor quanto por Número de Operações. No primeiro semestre coordenou 62 operações no Mercado Doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$12,72 bilhões, representando um *market share* de 27,6%. O Bradesco BBI também ocupa posição de liderança em Securitizações, classificando-se em 1º lugar por Número de Operações no Ranking ANBIMA de Securitização. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado no primeiro semestre como *Joint Bookrunner* em 7 emissões de *Bonds* que totalizaram aproximadamente US$6,2 bilhões. Em Project Finance, o Bradesco BBI é o atual líder do ranking ANBIMA na categoria Estruturador de Financiamento de Projetos, considerando as operações de curto e longo prazos. No primeiro semestre, o Bradesco BBI esteve envolvido em diversos mandatos de assessoria e estruturação financeira para projetos de geração de energia, complexos portuários, de mineração e de logística.

- Em fusões e aquisições no primeiro semestre de 2012, o Bradesco BBI classificou-se em 1º lugar entre os bancos que assessoraram M&A no Brasil, segundo o Ranking da Bloomberg. Dentre as transações anunciadas no primeiro semestre de 2012, destacamos: Venda da Usina Passos para Olam Int'l, por R$255 milhões; Venda do Controle da Multiner para o Grupo Bolognesi, por R$2,800 bilhões; Aquisição da Comgás para a Cosan, por R$4.654 milhões; Aquisição de 50% da Tecondi para a Aba Participações, por R$587,3 milhões; Venda de 100% da Tecondi para Ecorodovias por R$1.417 milhões; Aquisição de ativos de transmissão de energia da Cemig para a Taesa por R$950 milhões; Aquisição da Salfer para a Máquina de Vendas; Aquisição da Cimpor para a Camargo Correa, por 9.306 milhões; Aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações S.A. para a Aliansce Shopping, por R$574 milhões; Assessoria à LAN no fechamento de capital da TAM na BM&FBovespa; Assessoria à MPX Energia S.A. na venda de parte de seu capital à Eon; Assessoria à JBS no spin-off e listagem da Vigor na BM&FBovespa e Aquisição da Ri Happy para o Carlyle, por R$352 milhões.

Ademais, o Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em 100% dos municípios do Brasil e em diversas localidades no exterior. O Bradesco mantém uma rede de atendimento alicerçada em modernos padrões de eficiência e tecnologia que atende a mais de 25,5 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 65,3 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,6 mil agências. No segundo trimestre de 2012, o lucro líquido foi de R$5,7 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R$830,5 bilhões e R$63,9 bilhões, respectivamente.

Banco Bradesco BBI S.A. (Coordenador)
Avenida Paulista, 1450 - 8º andar
São Paulo, SP
At.: Sr. Glenn Mallet
Tel.: +55 (11) 2178-4800
Fax: + 55 (11) 2178-4880
Website: https://www.bradescobbi.com.br
Neste *website*, escolher o tipo de oferta "Fundo" e, em seguida, selecionar item "Prospecto Definitivo" do "Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund".

Coordenadores

Através do "Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund", o Fundo, representado pela sua Administradora, e o BCRE contrataram o Banco BTG Pactual S.A. para atuar como Coordenador Líder da Oferta Pública das Cotas e o Coordenador Líder poderá ainda contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem distribuição pública das Cotas referida neste Prospecto, tanto na Oferta Secundária, como na Oferta Primária, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição através de contratos específicos.

Relacionamento Entre As Partes

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder possui, na data deste Prospecto, 827.080 cotas do Fundo, representativas de 7,5% da totalidade de cotas do Fundo. O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram nos últimos 12 meses de ofertas públicas de valores mobiliários de cotas do Fundo.

O Coordenador Líder e/ou as sociedades de seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as cotas do Fundo como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das cotas contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de total *return swap*). O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão adquirir cotas de emissão do Fundo como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, preço ou outras condições da Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto em "Termos e Condições da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelo Fundo, ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Cota.

Além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Fundo e o Coordenador Líder. Não obstante, a Administradora e a Gestora do Fundo são controlados indiretamente pelo Coordenador Líder.

Relacionamento entre o BCRE e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é controlador indireto do consultor de investimentos do BCRE, de maneira que pode influenciar ou direcionar a administração do BCRE. Para uma descrição mais detalhada de possíveis conflitos de interesses relacionados, favor referir-se ao fator de risco na página 83 deste Prospecto.

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

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

A Administradora do Fundo 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 está atuando 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; 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% (zero vírgula zero dois por cento) e 0,03% (zero vírgula zero três por cento).

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

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

a) Coordenador Líder presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento dos quais a Gestora é contratada; e

b) Coordenador Líder atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento dos quais a Gestora é contratada.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Banco Santander (Brasil) S.A.

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com o Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro em diversos produtos e serviços, incluindo:

- Operações de Certificados de Depósitos Bancários com a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. e fundos por ela administrados, totalizando um volume de R$1.213.282.000,00 conforme detalhe abaixo:

COMPRADOR	EMISSAO	VCTO	PRINCIPAL
BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO CRÉDITO PRIVADO	16-Mar-11	15-Mar-13	160,000,000.00
BTG PACTUAL HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	16-Mar-11	15-Mar-13	40,000,000.00
BTG PACTUAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	16-Mar-11	15-Mar-13	138,000,000.00
UNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO MODER	17-Jul-12	14-Jan-13	20,000,000.00
BTG PACTUAL CAPITAL MARKETS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	16-Mar-11	15-Mar-13	94,000,000.00
BTG PACTUAL CAPITAL MARKETS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	22-Mar-11	21-Mar-13	150,000,000.00
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	16-Mar-11	15-Mar-13	40,000,000.00
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES ADVANCED FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	16-Mar-11	15-Mar-13	11,000,000.00
FUNDO DE INV RENDA FIXA ENERGY II	8-Jan-07	7-Jan-13	50,000,000.00
APOLO CRÉDITO PRIVADO RENDA FIXA - FUNDO DE INVESTIMENTO	16-Mar-11	15-Mar-13	25,000,000.00
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	16-Mar-11	15-Mar-13	22,000,000.00
FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO	17-May-11	7-May-13	20,882,000.00
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO PROFI	16-Mar-11	15-Mar-13	21,400,000.00
FIM CREDITO PRIVADO CRISTAL	5-Apr-11	28-Mar-13	1,000,000.00
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO PAPERFECT	21-Mar-11	21-Mar-13	60,000,000.00
FENIX 3 RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO	16-Mar-11	15-Mar-13	70,000,000.00
BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO CRÉDITO PRIVADO	21-Jun-12	10-Jun-14	120,000,000.00
BTG PACTUAL HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	21-Jun-12	10-Jun-14	20,000,000.00
BTG PACTUAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	21-Jun-12	10-Jun-14	25,000,000.00
BTG PACTUAL CAPITAL MARKETS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	21-Jun-12	10-Jun-14	100,000,000.00
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	21-Jun-12	10-Jun-14	10,000,000.00
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES ADVANCED FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	21-Jun-12	10-Jun-14	3,000,000.00
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	21-Jun-12	10-Jun-14	22,000,000.00
	22-Aug-12	13-Aug-14	40,000,000.00

Operações compromissadas com a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. e fundos por ela administrados, totalizando um volume de R$850,142,336.48 conforme detalhe abaixo:

COMPRADOR	EMISSAO	VCTO	PRINCIPAL
BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO CRÉDITO PRIVADO	9-Jan-12	3-Jan-13	30,001,962.04
BTG PACTUAL HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	9-Jan-12	3-Jan-13	13,000,129.19
BTG PACTUAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	9-Jan-12	3-Jan-13	69,997,367.82
BTG PACTUAL CAPITAL MARKETS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO PRIVADO	9-Jan-12	3-Jan-13	30,001,962.04
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES FUNDO DE INVESTIMENTO	10-Jan-12	3-Jan-13	32,997,354.56
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES ADVANCED FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	10-Jan-12	3-Jan-13	4,001,635.17
BTG PACTUAL MULTI CDB FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI - CREDITO PRIVADO	10-Jan-12	3-Jan-13	6,002,452.76
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	10-Jan-12	3-Jan-13	14,005,723.11
FIM ALVORADA 2	16-Aug-12	18-Aug-14	9,988,613.43
TEC PREMIERE FIM CP	17-Aug-12	18-Aug-14	4,995,799.16
BTG PACTUAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	27-Aug-12	18-Aug-14	290,078,489.25
BTG PACTUAL YIELD DI FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO CRÉDITO PRIVADO	27-Aug-12	18-Aug-14	140,019,258.78
BTG PACTUAL HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	27-Aug-12	18-Aug-14	30,005,759.23
BTG PACTUAL CAPITAL MARKETS FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	27-Aug-12	18-Aug-14	40,015,296.58
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES FUNDO DE INVESTIMENTO	27-Aug-12	18-Aug-14	50,001,981.10
BTG PACTUAL MULTI CDB FUNDO DE INVESTIMENTO REFERENCIADO DI - CREDITO PRIVADO	27-Aug-12	18-Aug-14	2,011,048.60
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES ADVANCED FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	27-Aug-12	18-Aug-14	30,005,759.23
BTG PACTUAL MULTISTRATEGIES GOLD FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	27-Aug-12	18-Aug-14	20,019,074.70
	31-Aug-12	1-Sep-14	32,992,669.73

Operações de Letra Financeira com a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. e fundos por ela administrados, totalizando um volume de R$132,100,000.00 conforme detalhe abaixo:

COMPRADOR	EMISSAO	VCTO	PRINCIPAL
APOLO CREDITO PRIVADO RENDA FIXA FUNDO D	9-Jun-11	10-Jun-13	20,000,000.00
FIM CP FOUREVER	1-Aug-11	1-Aug-13	15,000,000.00
FIM CP DUE NIPOTI	1-Aug-11	1-Aug-13	15,000,000.00
BTG ASSET	28-Jan-11	28-Jan-13	32,100,000.00
GERDAU PREVIDENCIA FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO	7-Mar-12	7-Mar-14	40,000,000.00
FI RENDA FIXA PLANO B III	7-Mar-12	7-Mar-14	10,000,000.00

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Banco Santander (Brasil) S.A. O Coordenador Líder poderá, no futuro, contratar o Banco Santander (Brasil) S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de 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 atividades do Coordenador Líder.

Relacionamento entre o Fundo e o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse")

Além do que se refere à Oferta, o Fundo possui conta junto à Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade controlada pelo Credit Suisse. Exceto pelo acima mencionado, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com o Fundo. O Fundo poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, 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.

O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas podem celebrar, no exterior, operações de derivativos de Cotas com seus clientes. O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas poderão adquirir Cotas na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Exceto pelas remunerações a serem pagas em decorrência da Oferta, conforme previsto em "Termos e Condições da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelo Fundo, ao Credit Suisse ou a sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Cota.

Relacionamento entre o BCRE e o Credit Suisse

Exceto no que se refere à Oferta, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com o BCRE. O BCRE poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, 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.

Exceto pelas remunerações a serem pagas em decorrência da Oferta, conforme previsto em "Termos e Condições da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelo BCRE, ao Credit Suisse ou a sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Cota.

Relacionamento entre a Administradora e o Credit Suisse

Exceto no que se refere à Oferta, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com a Administradora. A Administradora poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, 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.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Administradora ao Credit Suisse ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Cota.

Relacionamento entre a Gestora e o Credit Suisse

Exceto no que se refere à Oferta, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com a Gestora. A Gestora poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, 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.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Credit Suisse ou a sociedades do seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Cota.

Relacionamento entre o Fundo e a Gestora, de um lado, e o BofA Merrill Lynch, de outro

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, não mantemos relacionamento comercial relevante com o Fundo ou a Gestora. O Fundo e a Gestora poderão vir a contratar, no futuro, o BofA Merrill Lynch e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

O Merrill Lynch International e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem celebrar operações de derivativos relacionadas às Cotas, agindo por conta e ordem de seus clientes. Nesse sentido, o Merrill Lynch International e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir Cotas na presente Oferta como forma de proteção (hedge) para essas operações, o que poderá afetar a demanda, preço ou outras condições da Oferta.

Sociedades integrantes do grupo econômico do BofA Merrill Lynch eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão do Fundo, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. A participação das sociedades integrantes do grupo econômico do BofA Merrill Lynch em cotas do Fundo não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Termos e Condições da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelo Fundo ou pela Gestora, ao BofA Merrill Lynch ou sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Cota.

O Fundo e o BofA Merrill Lynch entendem que o relacionamento entre o Fundo e o BofA Merrill Lynch não constitui conflito de interesses do BofA Merrill Lynch com relação à Oferta. Ademais, não há qualquer relacionamento entre o Fundo e o BofA Merrill Lynch abrangendo sua participação direta ou de seu conglomerado econômico: (a) em ofertas públicas de valores mobiliários emitidos pelo Fundo; e (b) em operações de financiamento ocorridas nos últimos doze meses.

Relacionamento entre o BCRE e o BofA Merrill Lynch

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o BofA Merrill Lynch e/ou com sociedades de seu conglomerado econômico não mantém relacionamento comercial relevante com o BCRE, mas este poderá, no futuro, contratar o BofA Merrill Lynch ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira, operações de câmbio e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Termos e Condições da Oferta – Remuneração dos Coordenadores" na página 39 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelo BCRE e pelo Fundo, à referida instituição intermediária ou sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

O BCRE e o BofA Merrill Lynch entendem que o relacionamento entre o BCRE e o BofA Merrill Lynch não constitui conflito de interesses do BofA Merrill Lynch com relação à Oferta.

Relacionamento entre o Fundo e o Banco Bradesco BBI S.A.

Não há qualquer relacionamento relevante entre o Fundo e o BBI ou qualquer sociedade do seu grupo econômico. Nos últimos 12 meses, o BBI não participou de ofertas de valores mobiliários de propriedade do Fundo. Não há assim conflito de interesses entre o BBI e o Fundo.

Relacionamento entre o BCRE e o Banco Bradesco BBI S.A.

Depósito à vista no montante de R$4.595.755,00 realizado em 06/11/2007.

Relacionamento entre a Gestora e o Banco Bradesco BBI S.A.

Depósito à vista no montante de R$1.660,00 realizado em 01/07/2008.

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

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

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 da Administradora com o BCRE

A Administradora e o BCRE não mantém relacionamento comercial, bem como não possuem qualquer relação direta, não possuindo assim conflito de interesses.

Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção "Relacionamento entre as Partes", 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.

A Gestora, instituição do mesmo grupo econômico da Administradora e do Coordenador Líder, é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Ademais, a Brazilian Capital controlada pela Gestora, atua como gestora de investimento do BCRE, possuindo poderes de gestão sobre suas atividades. Na medida em que a remuneração devida pelo BCRE à Brazilian Capital é baseada na sua performance, a Brazilian Capital poderá buscar a venda das Cotas de maneira a assegurar o rendimento do BCRE e, portanto, sua remuneração. No mesmo sentido, a taxa paga pelo Fundo à Gestora em decorrência da prestação de seus serviços é baseada no valor de mercado das cotas do Fundo. Assim, a Gestora poderá buscar investimentos para o Fundo que garantam maior retorno (e, consequentemente, maior valorização das cotas do Fundo), mas que envolvam maior risco.

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", que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO

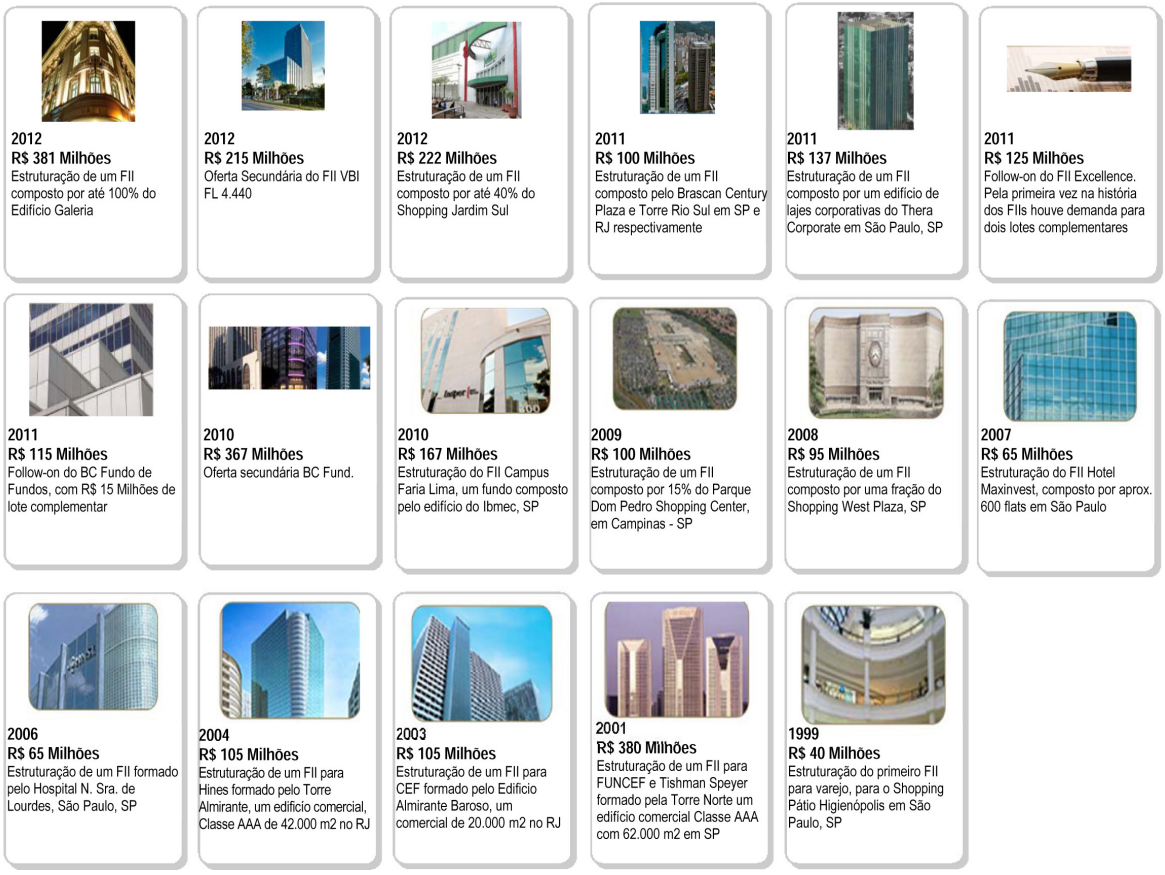
Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Breve Histórico

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária atuou como administradora do Fundo até a eleição do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 14 de agosto de 2012.

Desde sua constituição, a BM se destacou como líder no setor de estruturação de FIIs e contribuiu decisivamente para a performance do Fundo. No quadro abaixo, estão alguns exemplos de Fundos de Investimentos Imobiliários estruturados pela Brazilian Mortgages:



Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2012, os Cotistas aprovaram, entre outras matérias, a eleição do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para exercer o cargo de Administradora do Fundo, em substituição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. A alteração da Administradora decorreu, indiretamente, de operações societárias que resultaram na aquisição do controle indireto da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária por empresas do Grupo BTG. Com efeito, a transferência da administração dos Fundos de Investimentos Imobiliários estruturados e administrados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM terá mais de R$11,5 bilhões em Fundos de Investimentos Imobiliários geridos e/ou administrados.

A atual Administradora do Fundo, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é subsidiária integral do Coordenador Líder, sendo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

Na data deste Prospecto, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM administra aproximadamente R$96,0 bilhões em recursos de terceiros e ocupa a 8ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2012.

A tabela abaixo elenca os fundos de investimento imobiliários que são atualmente administrados pela Brazilian Mortgages e o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM:

	Fundo	Objetivo	Patrimônio Líquido
1	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMETISTA - FII	Empreendimentos Comerciais	R$453.755,69
2	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ANCAR IC	Lojas/Shopping	R$541.534.350,97
3	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ANHANGUERA EDUCACIONAL	Faculdade	R$66.683.612,90
4	BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS -FII	Fundos	R$152.494.597,12
5	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS - FII	Empreendimentos Comerciais	R$97.189.796,50
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII	Empreendimentos Comerciais	R$230.851.246,49
7	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CYRELA THERA CORPORATE - FII	Empreendimentos Comerciais	R$132.673.410,00
8	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASÍLIA PARKING - FII	Empreendimentos Comerciais	R$31.308.521,33
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Empreendimentos Comerciais	R$1.788.072.512,62
10	BRPR 68 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII DESENVOLVIMENTO II	Empreendimentos Comerciais	R$515.472.285,58
11	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS	CRIs	R$2.000,00
12	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RENDA II	Empreendimentos Comerciais	R$26.206,44
13	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RENDA III	Empreendimentos Comerciais	R$185.159.838,55
14	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CAMPUS FARIA LIMA	Universidades	R$230.007.680,00
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII COMERCIAL PROGRESSIVO II	Empreendimentos Comerciais	R$331.225.219,47
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ED ALMIRANTE BARROSO	Empreendimentos Comerciais	R$246.158.467,22
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EDIFÍCIO CASTELO	Empreendimentos Comerciais	R$161.172.977,88
18	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO - FII	Lojas/Shoppings	R$546.100.035,29
19	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII EXCELLENCE	CRIs	R$150.161.857,43
20	EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Fazendas	R$420.591.437,50
21	FLORIPA SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Lojas/Shoppings	R$53.228.873,04

	Fundo	Objetivo	Patrimônio Líquido
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII GWI CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	Industrial/Logística	R$75.119.952,76
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL DA CRIANÇA	Hospital	R$52.773.567,92
24	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES	Hospital	R$231.052.284,24
25	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII HOTEL MAXINVEST	Hotel/Flats	R$166.694.934,45
26	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII MAX RETAIL	Lojas/Shoppings	R$88.726.494,50
27	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ONIX	Empreendimentos Comerciais	R$182.972,40
28	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	Lojas/Shoppings	R$188.133.723,11
29	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PREMIER REALTY	Universidades	R$1.461.420,70
30	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PRIME PORTFOLIO	Empreendimentos Comerciais	R$661.588.126,99
31	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PROPERTY INVEST	Empreendimentos Comerciais	R$136.418.197,75
32	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RODOBENS	Lojas/Shoppings	R$19.441.452,38
33	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RUBI	Empreendimentos Comerciais	R$12.609.339,38
34	SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Universidades	R$198.478,64
35	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	Lojas/Shoppings	R$1.064.691.920,67
36	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING WEST PLAZA	Lojas/Shoppings	R$99.619.698,46
37	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE ALMIRANTE	Empreendimentos Comerciais	R$300.700.752,88
38	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TORRE NORTE	Empreendimentos Comerciais	R$695.217.454,42
39	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII	Empreendimentos Comerciais	R$205.821.275,60
40	VENTURA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Empreendimentos Comerciais	R$1.034.392.021,77
41	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII	Lojas/Shoppings	R$222.306.000,00
42	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM EDIFÍCIO GALERIA - FII	Empreendimentos Comerciais	R$381.205.500,00
TOTAL			**R$11.518.900.251,04**

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

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

ESCRITURADOR / INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA

O Fundo contratou o Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, para prestar os serviços de custódia dos ativos financeiros, tesouraria e controladoria, bem como escrituração das cotas do Fundo.

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

Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A.
Rua Boa Vista, 176 1º Subsolo, Centro
CEP: 01092-900, São Paulo, SP
website: http://www.itaucustodia.com.br
Central de Atendimento: +55 (11) 5029-7780

AUDITORES INDEPENDENTES

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfolio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 30 de junho de 2011 e aos exercícios sociais findos entre 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2011 foram prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400
CEP: 05001-903, São Paulo, SP
At.: Sr. João Santos
e-mail: joao.santos@br.pwc.com
Tel.: +55 (11) 3674-2000
Fax: +55 (11) 3674-2060
website: http://www.pwc.com.br

Gestora

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2012, os Cotistas aprovaram, entre outras matérias, a contratação do BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. para assumir as atividades de Consultor de Investimentos do Fundo e gestora de valores mobiliários, em substituição da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários. A alteração decorreu, indiretamente, de operações societárias que resultaram na aquisição do controle indireto da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários por empresas do Grupo BTG. Com efeito, o BTG Pactual em 19 de julho de 2012 incorporou as equipes e as atividades da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários através da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., o qual, a partir de 14 de agosto de 2012, passou a atuar como Gestora do Fundo.

A Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários era especializada na prestação de serviços de gestão e consultoria de investimentos em ativos imobiliários para clientes locais e internacionais e nos serviços de consultoria financeiro-imobiliária, tais como soluções para financiamento de projetos de desenvolvimento comercial em caráter *build-to-suit*, projetos de gestão patrimonial e projetos de captação de recursos via FIIs e CRIs.

Além da área incorporada da Brazilian Capital, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é um dos líderes na gestão de ativos em mercados emergentes, conforme ranking da ANBIMA disponibilizado em junho de 2012, com mais de 20 anos de experiência no Brasil:

- Possui mais de US$6,5 bilhões em ativos sob gestão, de investidores brasileiros e internacionais.

- É o maior gestor independente de ativos do Brasil (não-associado a um banco de varejo) e é o n.º 6 no ranking geral, de acordo com dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2012.

- Através de uma combinação de expertise local e presença internacional em Londres, Nova Iorque e Hong Kong, é capaz de gerir ativos e prover uma extensa gama de produtos (tradicionais e alternativos) para investidores institucionais e pessoas físicas.

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

Carlos Daniel Rizzo da Fonseca: Sócio

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

Marcelo Fedak: Sócio

Marcelo Fedak, é sócio do BTG Pactual, *head* da área de Real Estate, e membro da equipe de Real Estate da Gestora. Marcelo é vice-presidente do conselho da Vivere S.A., membro do conselho da BW Properties S.A., membro suplente do conselho da BR Properties S.A., membro suplente do conselho da Brazil Pharma S.A. e foi membro do conselho da Brasbunker Participações S.A. e da One Properties S.A. Antes de juntar-se ao BTG Pactual foi da Goldman Sachs e do Credit Suisse, tendo sido responsável por assessoria em diversas fusões e aquisições e transações de mercado de capitais em diferentes setores e indústrias, primordialmente *Real Estate*. Marcelo é graduado em Administração de Empresas na FGV-EAESP (Fundação Getúlio Vargas de São Paulo) além de ter cursado Matemática na USP (Universidade de São Paulo).

Adriano Mantesso: Diretor

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

Gastão Valente: Diretor

Gastão Valente é diretor do BTG Pactual, membro da equipe de Real Estate da Gestora, e responsável, entre outras atividades, pela originação de investimentos para o Fundo. O Sr. Valente foi diretor da Brazilian Capital, à qual se juntou em 2003. Anteriormente, o Sr. Valente foi consultor sênior na Deloitte Consulting de 1999 a 2003, responsável pela coordenação de diversos projetos com foco em *business cases*, análises financeiras e gerenciamento de tesouraria. Anteriormente, trabalhou por 4 anos como analista financeiro sênior para a SAB Trading Group, uma companhia local de importação e exportação. É formado em economia pela PUC-RJ – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e possui MBA pela Université de Montréal (Canadá).

Solange Lukenchukii: Diretora

Solange Lukenchukii é diretora do BTG Pactual, membro da equipe de Real Estate da Gestora e responsável pelas atividades administrativas e operações dos fundos sob gestão da área de Real Estate. A Sra. Lukenchukki foi diretora da Brazilian Capital, à qual se juntou em 2004. Anteriormente foi responsável pela elaboração e acompanhamento de relatórios financeiros de monitoramento de caixa e orçamentos na Tishman Speyer Método Desenvolvimento Imobiliário de 2001 a 2003; Nitroquímica Brasileira – Grupo Votorantim de 2000 a 2001 e Ford do Brasil de 1995 a 1998. É formada em economia pela Universidade Mackenzie e possui MBA em gestão empresarial pela Fundação Getúlio Vargas.

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
At. Marcelo Fedak
At. Adriano Mantesso
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 10º andar – parte, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3383-2000
Fax: +55 (11) 3383-2001
Website: http://www.btgpactual.com

Colliers International Brasil

A Colliers International Brasil, consultoria especializada em análise e avaliação de empreendimentos imobiliários, foi contratada para elaborar o laudo de avaliação dos imóveis integrantes do portfolio do Fundo, o qual foi concluído em 31 de maio de 2012 e constitui o anexo K deste Prospecto. A Colliers International Brasil também foi responsável pela preparação do estudo de viabilidade da presente Oferta (anexo L deste Prospecto).

Colliers International Brasil
At. Paula Casarini
At. Mony Lacerda Khouri
Rua das Olimpíadas, n.º 205, 1º andar
CEP: 04551-000, São Paulo, SP
Tel.: + 55 (11) 3323-0000
Website: www.colliers.com.br

TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

Remuneração da Administradora

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (i) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, na data deste Prospecto equivalente a R$41.345,96 (quarenta e um mil trezentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos); e (ii) valor variável aproximado na data deste Prospecto equivalente a R$9.306,42 (nove mil, trezentos e seis reais e quarenta e dois centavos), incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14, §1º, e 46, §2º, do Regulamento.

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

Da base de cálculo da Taxa de Administração prevista na letra (i) acima, é deduzido o valor correspondente aos investimentos do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que sejam administrados pelo Banco Ourinvest S.A. ou pela Administradora, limitada a referida dedução a 50% (cinquenta por cento) do valor total dos ativos e respeitado o valor mínimo mensal de taxa de administração.

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

Na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de agosto de 2012, foi aprovada, entre outras matérias, a inclusão, na taxa de administração, do valor da despesa de remuneração paga pelo Fundo com a atividade de consultoria prestada pela Gestora, sem que isso implique em majoração nos encargos atualmente suportados pelo Fundo, com a respectiva adequação do artigo 28 do Regulamento.

Taxa de Ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

Taxa de Saída

Não será cobrada taxa de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

Remuneração da Gestora

A remuneração da Gestora é de 1,5% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, a ser calculada e provisionada diariamente, e paga à Gestora mensalmente, por período vencido, conforme previsto no Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, firmado entre o Administrador e a Gestora.

O valor de mercado do Fundo em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do Fundo naquela data pelo valor de fechamento do dia de negociação da cota do Fundo no mercado secundário.

A Gestora arca com as despesas tributárias incidentes sobre a remuneração estabelecida, ficando o Fundo autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas pela lei ou regulamentação em vigor.

Remuneração do Escriturador/Instituição Depositária

Pelos serviços de custódia de ativos e escrituração das cotas prestados ao Fundo, o Escriturador/Instituição Depositária faz jus a uma remuneração, acordada com a Administradora, de valor variável na data deste Prospecto equivalente a R$9.306,42 (nove mil, trezentos e seis reais e quarenta e dois centavos), devendo tal remuneração ser incluída na remuneração da Administradora apenas quando se referir ao serviço de escrituração das Cotas, nos termos dos artigos 14 §1º e 46, §2º do Regulamento.

Remuneração de Coordenação e Colocação

Pelos serviços de coordenação e colocação, cada Ofertante pagará, por cada cota colocada, a remuneração de 3% (três inteiro por cento), incidente sobre o valor de cada Cota efetivamente colocada no mercado, a título de Comissão Base. O Coordenador Líder poderá ainda contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da distribuição pública das Cotas referida neste Prospecto, tanto na Oferta Secundária como na Oferta Primária, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição através de contratos específicos.

Reservas de Contingência

Valores de quaisquer reservas a serem mantidas pelo Fundo e com os regulamentos e procedimentos contábeis poderão ser aprovados de tempos em tempos pelos Cotistas do Fundo.

Para arcar com possíveis despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, (v) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, (vii) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

Remuneração da Empresa De Auditoria

Pela prestação de seus serviços ao Fundo, a Empresa de Auditoria faz jus à remuneração definida em contrato específico, a qual é paga pelo Fundo.

Outros Encargos do Fundo

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo anexo, em seu artigo 46, referir-se à Seção “Despesas e Encargos” do Fundo, na seção “O Fundo” do presente Prospecto.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. 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, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Coordenador Líder da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento 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, a Gestora e o Coordenador Líder 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.

Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos e a Eventos Extraordinários

Risco de prejuízos e perdas da aplicação financeira

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário 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. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis pode estar condicionada 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. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

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

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

O valor dos imóveis comerciais e do setor imobiliário em geral têm se valorizado significativamente ao longo dos últimos anos e o Fundo não pode assegurar que esta situação continuará a ocorrer nos próximos anos. Entre 2004 e 2011 o preço do metro quadrado comercial em São Paulo e Rio de Janeiro subiu de R$63,0 para R$145,0 e de R$72,0 para R$145,0, respectivamente, conforme dados constantes em boletins informativos *Market View*, elaborados pela CBRE para os mercados imobiliários das cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo. Assim, caso este cenário se modifique, é possível que sua rentabilidade, e, consequentemente, o valor das cotas, sejam afetados.

Riscos de não renovação dos contratos de locação

As estimativas de receitas para as operações do Fundo são feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo.

Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos

A rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e arrendamentos de imóveis aos locatários, 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.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Considerando que o investimento em FII é um investimento de longo prazo, o Fundo está sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, 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 distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros 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 do mercado 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 inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la.

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. De acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado, ou "IGP-M", índice geral que mede a inflação dos preços, as taxas de inflação no Brasil foram 7,7% em 2007, 9,8% em 2008, -1,7% em 2009, 11,3% em 2010, 5,1% em 2011. Além disso, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Ampliado, ou "IPCA", publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou "IBGE", as taxas de inflação no Brasil foram de 4,5% em 2007, 0,5% em 2008, 4,3% em 2009, 5,9% em 2010 e 6,5% em 2011.

A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíam uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no fim de 2009, 2010 e 2011 foi 9,05%, 10,75%, 11% respectivamente. Em reunião realizada em 29 de agosto de 2012, o Comitê de Política Monetária, ou COPOM, ajustou a meta da taxa de juros SELIC para 7,5%.

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar numa queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos locatários e, consequentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez nos mercados domésticos de capital e de crédito, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e se financiar.

Riscos relacionados à variação cambial

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e mini-desvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas. Por exemplo, a taxa de câmbio dólar americano/real passou de R$1,955 por US$1,00, em 31 de dezembro de 2000, para R$2,320, em 31 de dezembro de 2001, R$3,533, em 31 de dezembro de 2002, R$2,889, em 31 de dezembro de 2003, R$2,654, em 31 de dezembro de 2004, R$2,34 em 31 de dezembro de 2005, e R$2,137 em 31 de dezembro de 2006. Em 2008, como resultado da crise financeira global, o real depreciou-se 31,9% contra o dólar, fechando a R$2,31 por U$1,00 em 31 de dezembro de 2008. Em 2009 o real sofreu uma apreciação de 25,25% frente ao dólar, fechando a R$1,74 por U$1,00 no fim de 2009. Em 2010 e 2011, a cotação de fim de ano do real frente ao dólar foi de R$1,665 e R$1,875 respectivamente.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não ira valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

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. Por exemplo, a incertezas na Europa, com riscos da dívida soberana em vários países, principalmente na Grécia, Espanha, Itália e Portugal podem impactar diretamente na confiança do investidor e na liquidez de mercados internacionais, caso ocorram modificações significativas no atual cenário. Além disso, a incerteza quanto à retomada de crescimento dos Estados Unidos e sinais de um crescimento mais lento na China também podem impactar o mercado Brasileiro.

Assim, 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.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Há risco de modificação das regras tributárias relativas aos fundos de investimento imobiliário no contexto de uma eventual reforma tributária.

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, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) o Cotista pessoa física não detenha Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes 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 e/ou seus cotistas a novos recolhimentos, não previstos inicialmente.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, 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 ainda deve observar o fato de que os FIIs 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. O investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo e de alavancagem da Carteira

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem 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 das Cotas. Ademais, os investidores do Fundo podem incorrer em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da Carteira do Fundo, inclusive em virtude das estratégias utilizadas pela Administradora do Fundo na aquisição de Novos Imóveis com os recursos oriundos da Oferta Primária, que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição de dividendos e consequentemente o valor de mercado das quotas do Fundo.

Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário e aos Imóveis

Risco de aquisições de novos imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. 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 todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos;

(ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do Fundo: Existe o risco de que o Fundo não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o Fundo não consiga vender por valores razoáveis os imóveis que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos imóveis que propiciem valores adequados;

(iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo 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, o que poderá afetar adversamente o Fundo;

(iv) quanto à renovação compulsória do contrato de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: 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 do interesse do Fundo a 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;

(v) 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

(vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses imóveis poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

Ademais, os locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações relativas aos contratos de locação e garantias prestadas podem ser observadas na Seção "Ativos/Obrigações do Fundo" deste Prospecto.

Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na sua situação financeira e/ou rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Adicionalmente, a reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis do Fundo poderão impactar adversamente sua capacidade de locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na rentabilidade do Fundo e, consequentemente, no valor de mercado de suas cotas.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e locatários de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções cíveis e criminais ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. 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 dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliários e seus Cotistas

A legislação aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliários, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, 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. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na Seção VIII deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente; e

(ii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: Existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo.

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, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) o Cotista pessoa física não detenha Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes 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 e os Cotistas a novos recolhimentos, não previstos inicialmente.

Condições adversas no mercado da área de influência dos Imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo

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

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos Imóveis, os contratos de locação serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais

Na qualidade de proprietário dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos Imóveis são abertos ao público e possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo locatário, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis

Na qualidade de proprietário dos imóveis, o Fundo está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.

O Fundo também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos relacionados ao Edifício Volkswagen

De acordo com auditoria realizada no imóvel quando de sua aquisição, datada de 10 de janeiro de 2008, havia uma divergência da área construída informada no auto de vistoria do Corpo de Bombeiros e na matrícula do imóvel sendo que, no primeiro, verificou-se uma área de 22.584,80m² e, na segunda, uma área de 21.304m², resultando em uma diferença de área equivalente a 5,66%. Caso seja verificado que houve uma ampliação que não é passível de regularização junto à Prefeitura do Município de São Paulo e caso não tenha sido recolhido o INSS de obra e/ou outros tributos relevantes, tais irregularidades poderão afetar adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao Brazilian Financial Center

O imóvel foi objeto de procedimento concorrencial para sua aquisição iniciada em 5 de outubro de 2009 pelo Banco Santander (Brasil) S.A. (à época, incorporador do Banco Real AMRO S.A., antigo proprietário), sendo que, na época, o Fundo contratou uma empresa especializada para regularização dos seguintes pontos (i) irregularidade de área construída equivalente a 312m² perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, (ii) usos indevidos de áreas do subsolo, segundo a Secretaria da Habitação, (iii) licença dos elevadores VIP e de deficientes físicos, (iv) licença do heliponto junto a Agencia Nacional de Aviação Civil e à Prefeitura Municipal de São Paulo e (v) unidades autônomas componentes do 12º ao 16º pavimento, objeto das matrículas 65.627 a 65.631, constando como "em construção". Os custos de regularização de tais eventos foram assumidos pelo comprador, inclusive a possibilidade de demolição de parte da propriedade cuja construção venha a ser considerada irregular, o que poderá afetar adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, quanto à "área do terreno", foi verificada discrepância de informações, pois o certificado de regularidade datado de 30 de janeiro de 1998 aponta uma área de terreno de 8.077m² contra uma área de terreno de 7.332,74m² descrita na matrícula-mãe do imóvel, não tendo sido encontrada justificativa no memorando de oferta ou na auditoria realizada quando de sua aquisição para tal diferença. Tal diferença pode trazer impactos no pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o que poderá afetar adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Finalmente, quanto à "área construída", foi verificada divergência nas informações computadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo para fins de recolhimento de IPTU, pois o equivalente a 13.294,18m² não se encontra averbado na respectiva matrícula, não sendo possível certificar o recolhimento do Imposto Nacional de Seguridade Social – INSS devido pela respectiva obra. Assim, caso seja verificado que o tributo não foi recolhido e o INSS tenha tomado alguma medida para interromper o respectivo prazo de cobrança, o Fundo poderá ser obrigado a recolher o tributo devido ao INSS, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao Edifício Cargill

Foi constatada uma divergência de área construída equivalente a 138,90m² entre a área constante do lançamento de IPTU (15.756,00m²) e a área resultante da soma das áreas das matrículas que compõem o imóvel (15.617,10m²). A referida área excedente de 138,90m² não foi objeto do projeto original do edifício aprovado pela Prefeitura Municipal, estando pendente de regularização perante a Municipalidade. Caso não seja possível regularizar a área construída excedente e o imóvel venha a sofrer fiscalização da Prefeitura Municipal, o Fundo poderá ser obrigado a providenciar a demolição da referida área excedente, o que poderia acarretar na diminuição da área locável do edifício e, consequentemente, na diminuição das receitas de locação do Fundo.

Riscos relacionados ao Edifício Burity

Na diligência de aquisição do Edifício Burity foi constatada que a área construída averbada na "matrícula-mãe" seria de 11.154,52m², sendo 4.675,42m² relativos ao Bloco A e 6.479,10m² referentes ao Bloco B. À época da aquisição foi constatada a existência do Processo nº 2003.1017859.9 em tramitação junto à SEHAB para a regularização de acréscimo de 363,04m² de área construída. O indeferimento do pedido poderá culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderia acarretar na diminuição da área locável do edifício e, consequentemente, na diminuição das receitas de locação do Fundo. Adicionalmente, a irregularidade de áreas construídas pode obstar a obtenção de certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros para o Edifício Burity ou da licença de funcionamento por parte dos locatários.

Riscos Relacionados ao Fundo

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios, o que pode afetá-lo adversamente.

O Fundo não pode garantir que quaisquer de seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis comerciais com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. O Fundo tampouco poderá garantir que conseguirá efetuar a reciclagem dos Imóveis conforme delineado em sua estratégia, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Os compromissos de compra e venda de imóveis que celebrados pelo Fundo, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o controle do Fundo. A não consumação de compromissos contratados, inclusive os recentemente firmados, poderá afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

O Fundo considera que a aquisição de novos imóveis é essencial para a consolidação e expansão de sua Carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

O crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *Research Reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há a 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 da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

Riscos relacionados à Gestora

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

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que um fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, 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, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e CRIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Do risco de execução de Garantias relacionadas aos Ativos do Fundo

Na data deste Prospecto, o Imóvel Eldorado, integrante do patrimônio do Fundo e adquirido mediante a celebração de compromisso de compra e venda, encontra-se onerado. Os créditos imobiliários originados pela aquisição do Imóvel Eldorado serviram de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Na hipótese do não pagamento das parcelas do Compromisso de Venda e Compra do Imóvel Eldorado o imóvel ou determinados créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação dos Imóveis que serviram para garantir o pontual pagamento destas obrigações, os investidores dos CRIs poderão executar essas garantias, o que poderá impactar adversamente o resultado do Fundo.

Adicionalmente, em razão de operações de securitização realizadas pelo Fundo, 31% (trinta e um por cento) dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis integrantes de seu patrimônio foram cedidos para companhias securitizadoras, servindo, igualmente, de lastro para a emissão de CRIs. No sentido de constituir garantia para cumprimento de determinadas obrigações relacionadas a estas operações de securitização, o Fundo alienou fiduciariamente as cotas do Fundo Prime Portfólio. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a estas operações de securitização, as cotas do Fundo Prime Portfólio poderão ser excutidas para honrar estas obrigações inadimplidas, o que afetará adversamente os resultados do Fundo, atual cotista do Fundo Prime Portfólio.

Na data deste Prospecto, o Imóvel Burity, integrante do patrimônio do Fundo e adquirido mediante a celebração de Escritura Pública de Venda e Compra em 29 de abril de 2011, encontra-se onerado por hipoteca. Os créditos imobiliários originados pela aquisição do Imóvel Burity serviram de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Na hipótese do não pagamento das parcelas da Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel Burity, os investidores dos CRIs poderão executar essa garantia, o que poderá impactar adversamente o resultado do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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 emitidos 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 adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco relativo ao bloqueio à negociação das Novas Cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva Liquidação, recibo de Cota, que não receberá rendimentos provenientes do Fundo até a publicação do Anúncio de Encerramento, e que não estará disponível à negociação no mercado secundário. Desta maneira, até a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, os investidores que tenham subscrito Novas Cotas não poderão negociar suas Novas Cotas, de forma que poderão não ter alternativas de liquidez viáveis para seu investimento.

Risco de distribuição parcial

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, subscritores de Novas Cotas poderão receber: (i) a totalidade das Novas Cotas originalmente subscritas; ou (ii) uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas ofertadas na Oferta Primária, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao lote mínimo de subscrição de 1 (uma) Nova Cota; ou (iii) cancelar o investimento. A partir da data de subscrição de Novas Cotas, e até a publicação do Comunicado de Retratação e devolução dos recursos pelo Fundo, os recursos efetivamente entregues pelos investidores para integralização de suas Cotas não estarão disponíveis para investimentos e não farão jus a remuneração. Dessa forma, durante tal período, as Novas Cotas poderão apresentar rentabilidade inferior à rentabilidade esperada pelos investidores.

Lote Mínimo de Cotas

Não haverá lote mínimo de aquisição de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, tampouco lote mínimo de subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, sendo o lote padrão em ambos os casos composto por 1 (uma) Cota. Desta maneira, caso qualquer investidor deseje adquirir um montante reduzido de Cotas, os custos aplicáveis para manutenção dessas Cotas (incluindo, por exemplo, emolumentos, taxa de custódia etc.) poderão ser elevados em comparação ao valor total de seu investimento.

Outros Riscos

Riscos oriundos de um possível conflito de interesse entre a Administradora, a Gestora e a atuação do Coordenador Líder como investidor do Fundo

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

Adicionalmente, a Gestora e o Coordenador Líder mantêm relações com o BCRE. A Gestora atua indiretamente como consultor de investimentos do BCRE, além de possuir uma participação direta de 7,5% das cotas do Fundo. Deste modo, no contexto da Oferta, o Coordenador Líder e o BCRE poderão ter interesses que não são convergentes aos interesses dos demais cotistas e investidores.

Risco de conflito de interesse entre o Fundo e demais investimentos de natureza imobiliária da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder

A Administradora e a Gestora pertencem ao grupo econômico do Coordenador Líder, o qual, por sua vez, possui diversos investimentos relacionados ao mercado imobiliário.

Notadamente, o Coordenador Líder detém cerca de 28% do capital social total da BR Properties S.A., cujo principal ramo de atuação (investimento em imóveis comerciais para renda) coincide com a política de investimento do Fundo. Na sua qualidade de acionista da BR Properties S.A., o Coordenador Líder possui a faculdade de indicar membros ao conselho de administração da BR Properties S.A.

É possível que os interesses da BR Properties S.A. e do Fundo sejam concorrentes (na aquisição de imóveis que atendam à política de investimentos de ambos) ou até mesmo que o Fundo e a BR Properties S.A. venham a ser contrapartes em determinadas operações. Em tal hipótese, poderá haver uma situação de conflito de interesses entre a Administradora e a Gestora (controladas pelo Coordenador Líder) e seu grupo econômico, como acionista da BR Properties S.A.

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira baseia-se em estimativas de desempenho futuro, que podem se revelar inexatas.

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, encomendado junto à consultoria independente, Colliers International Brasil, inclui estimativas que se baseiam em premissas e expectativas atuais acerca de eventos futuros e tendências financeiras visando passar um maior entendimento sobre o modelo de negócio e fornecer subsídios que atestem a viabilidade econômico-financeira do Fundo e a expectativa de retorno do investimento nas Cotas. As estimativas do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte dos Auditores Independentes.

As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira derivam da opinião da Colliers International Brasil e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas do Fundo, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro serão alcançadas.

DESCRIÇÃO DO FUNDO

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto Definitivo terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção "Definições" deste Prospecto Definitivo. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.

Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais do Fundo, sendo que, conforme disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.

Na data deste Prospecto as Cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado de bolsa, no segmento BOVESPA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sob o ticker BRCR11, devendo, para esse fim, permanecer sob custódia junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

A negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA foi aprovada segundo deliberação da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de agosto de 2012 e divulgado ao mercado por meio de Fato Relevante publicado em 21 de setembro de 2012, data em que a Gerência de Acompanhamento de Emissores da BM&FBOVESPA autorizou a migração. Em 01 de outubro de 2012, após período de adaptação, as cotas começaram a ser negociadas no mercado de bolsa.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas.

O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

Emissão de Cotas para a Constituição do Fundo

A primeira emissão realizada para a constituição do Fundo foi objeto do competente registro da CVM em 20 de abril de 2007, e a autorização para a sua constituição e funcionamento concedida pela CVM em 21 de junho de 2007.

Emissões de Cotas já realizadas

Até a presente data foram realizadas 4 (quatro) emissões de Cotas do Fundo, tendo sido subscritas e integralizadas o total de 7.836.900 (sete milhões oitocentos e trinta e seis mil e novecentas) cotas da seguinte forma, todas integralizadas pelo valor de R$100,00 (cem reais) cada. O quadro a seguir resume todas as emissões de cotas do Fundo:

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário de Integralização	Valor Integralizado Total
1ª	04/05/2007	5.000	100,00	500.000
2ª	03/12/2007	4.750.000	100,00	475.000.000
2ª	03/12/2007	210.000	100,00	21.000.000
3ª	06/05/2009	670.000	100,00	67.000.000
4ª	02/09/2010	22.200	100,00	2.220.000
4ª	02/09/2010	559.700	100,00	55.970.000
4ª	15/10/2010	40.000	100,00	4.000.000
4ª	18/10/2010	920.000	100,00	92.000.000
4ª	19/10/2010	33.642	100,00	3.364.200
4ª	19/10/2010	626.358	100,00	62.635.800
SUBTOTAL	**–**	**7.836.900**	**100,00**	**783.690.000**

Amortização	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário de Integralização	Valor Integralizado Total
1ª	20/02/2009	–	0	(7.200.000)
2ª	03/03/2010	–	0	(70.000.000)
SUBTOTAL	–	–	100,00	(77.200.000)
Desmembramento	09/11/2010	3.163.100	0,00	0
TOTAL	**–**	**11.000.000**	**64,23**	**706.490.000**

Em 09 de novembro de 2010 os atuais cotistas deliberaram pelo desmembramento das cotas, de acordo com os trâmites operacionais da instituição custodiante. Após o desmembramento o Fundo passou a contar com 11.000.000 (onze milhões) de cotas.

Novas Emissões de Cotas

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da maioria simples dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

i. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou o valor de mercado das Cotas já emitidas;

ii. aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início das cotas objeto de nova emissão;

iii. nas eventuais novas emissões, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

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

v. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas de novas emissões poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do Fundo ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e na política de investimentos do Fundo;

vi. caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em fundos de renda fixa realizadas no período;

vii. nas emissões de cotas do Fundo com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas;

viii. verificada a mora do cotista poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item X, trazido a seguir, deste artigo reverterá ao Fundo e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência;

ix. se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a proceder a venda das cotas caucionadas ao Fundo, o item X, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

x. para garantir a integralização das Cotas, os Cotistas: (i) cederão ao Fundo, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do Cotista, na forma prevista no item VII acima; e (ii) empenharão em favor do Fundo as Cotas subscritas e integralizadas, ficando a Administradora autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais Cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas; e

xi. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no regulamento do Fundo ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Observado o disposto acima, não haverá em futuras emissões limitação à subscrição de Cotas do Fundo, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, residente e/ou domiciliada no Brasil. Será admitida a subscrição de cotas por um mesmo investidor, nos termos do artigo 15, IX, da Instrução CVM 472. Contudo, nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que um fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Adicionalmente, estará disponível ao investidor durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo exemplar do Regulamento e do Prospecto da distribuição de Cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas com a Oferta.

Representante dos Cotistas

O Fundo poderá ter um ou mais representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- ser Cotista do Fundo, ou profissional contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- não poderá exercer cargo ou função na Administradora ou em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Compete ao representante dos Cotistas:

- solicitar qualquer informação à Administradora, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do Fundo, realizado ou a realizar-se;
- emitir parecer sobre os negócios realizados pelo Fundo, para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do Fundo;
- fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do Fundo; e
- representar os cotistas junto à Administradora, emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo Fundo.

Gestora

A Administradora, consoante com o disposto na Instrução CVM 472 e mediante aprovação dos Cotistas do Fundo, contratou a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. para assumir a função de gestora do Fundo. Em razão disso, a Gestora assumiu as atividades anteriormente de responsabilidade da Brazilian Capital, que atuava como consultora de investimentos do Fundo, além da gestão dos ativos mobiliários. Para informações adicionais a respeito do BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. e do respectivo Contrato de Prestação de Serviços de Gestão com o Fundo, referir a Seção "Identificação das Instituições Prestadoras de Serviços do Fundo" acima, item "Gestora".

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- alteração do Regulamento;
- destituição ou substituição da Administradora;
- emissão de novas Cotas;
- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;

- definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- eleição e destituição de representante dos Cotistas;
- aumento das despesas e encargos previstos no Regulamento;
- alteração do prazo de duração do Fundo;
- determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo;
- deliberar sobre o objeto e política de investimentos do Fundo em condições diversas das previamente definidas; e
- deliberar sobre as aquisições de Ativos-Alvo, que não tenham sido objeto de indicação da Gestora na condição de consultora de investimentos do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A Assembleia Geral referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do Fundo.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas. 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 Geral de Cotistas. 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.

Na contagem dos prazos fixados no Regulamento e referidos acima, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

A Administradora 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 Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

Independentemente das formalidades previstas no Regulamento do Fundo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecem todos os Cotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no livro "Registro de Cotistas" ou na conta de depósito, em 3 (três) dias úteis antes da data fixada para sua realização. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Dependem da aprovação de Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo (quórum qualificado), as deliberações relativas às modificações específicas dos artigos 2º (Objeto) e 3º (Política de Investimento) do Regulamento.

Dependem da aprovação dos Cotistas que representem a metade, mais uma, das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo (maioria absoluta), as deliberações relativas à: (i) alteração do Regulamento; (ii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iii) apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista no Regulamento; (iv) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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. O quórum de deliberação será o de maioria absoluta, independentemente da matéria.

Além de observar o quórum previsto no Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução, liquidação ou amortização das Cotas do Fundo deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

No caso de renúncia da Administradora, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos no artigo 37 da Instrução CVM 472, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à liquidação do Fundo.

Segundo previsão do Art. 24 da Instrução CVM 472, não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

a) sua administradora ou seu gestor;

b) os sócios, diretores e funcionários da administradora ou do gestor;

c) empresas ligadas à administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

d) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Contudo, os incisos I e II do supramencionado Art. 24 da Instrução CVM 472 mencionam que não se aplica a vedação prevista quando:

I- os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a” a “d”; "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.

Patrimônio do Fundo

Atualmente, poderão constar do patrimônio do Fundo:

- prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;

- lojas e salas comerciais;

- terrenos;
- vagas de garagem;
- direitos sobre imóveis;
- Letras Hipotecárias;
- Letras de Crédito Imobiliário;
- Certificados de Recebíveis Imobiliários ;
- cotas de FIIs;
- ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs;
- cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida em Assembleia Geral de Cotistas, e realizada pela Administradora segundo a política de investimento do Fundo.

Objetivo do Fundo

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo.

As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo Fundo deverão obedecer às seguintes condições, bem como os outros termos do Regulamento:

- os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos e benfeitorias;
- os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados; e
- os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela ABNT, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o anexo I da Instrução CVM 472 e ser aprovado pela Administradora.

Se, por ocasião da aquisição de um Imóvel-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais para efetivar a aquisição desse Imóvel-Alvo, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto em seu Regulamento e nas demais disposições aplicáveis, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento ou alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas da nova emissão, antecipando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso.

Administração

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

À Administradora compete: realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, transigir, praticar, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas do Fundo em mercado organizado, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e pelas demais disposições aplicáveis.

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 reservas sobre seus negócios.

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

A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação da Gestora, na condição de consultora de investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo Fundo;

- vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Imóveis-Alvo integrante do patrimônio do Fundo;

- alugar ou arrendar os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo; ou

- subscrever, conforme o caso, Ativos-Alvo para o Fundo.

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

Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo (desde que essas despesas estejam previstas no orçamento aprovado pelos cotistas do Fundo):

- empresa de auditoria independente registrada na CVM;

- empresa especializada em administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações dos Imóveis-Alvo; e

- seguros contra danos físicos aos Imóveis-Alvo.

Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

(i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios do 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 imóveis:

   (a) não integram o patrimônio 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 débitos da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser;

(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(ii) 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;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, inclusive, sem limitação, relativa a qualquer contrato ou escritura de compra e venda e contratos de locação referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

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

(iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(iv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, protegendo seus direitos com a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(v) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem incorrer em despesas desnecessárias ou acima do razoável, de acordo com o orçamento aprovado pelos Cotistas do Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter os títulos adquiridos com recursos do Fundo custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(viii) fornecer ao investidor no ato da subscrição de Cotas, contra recibo:

(a) exemplar do Regulamento do Fundo;

(b) prospecto da emissão de Cotas do Fundo; e

(c) uma cópia do documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

(ix) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou vender Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;

(x) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de funcionários do Fundo ou terceiros de sua confiança;

(xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xii) observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

(xiv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) até o término do procedimento.

Todos os atos e decisões do Fundo que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, na página da Administradora na rede mundial de computadores, e mantidos disponíveis em sua sede.

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

  (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

  (b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

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

(iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

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

  (a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

  (b) o relatório da administradora; e

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

  (a) as demonstrações financeiras

  (b) o relatório da administradora; e

  (c) o parecer do auditor independente.

(vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

Adicionalmente, o Fundo, tendo em vista se adequar às melhores práticas de governança corporativa, publica em seu site, mensalmente, seu balanço patrimonial e demonstrações de resultado e, trimestralmente, informações financeiras referentes aos respectivos períodos. Nenhuma destas informações são exigidas pela CVM, nem tampouco auditadas ou revisadas pelos auditores independentes do Fundo.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os relatórios da Administradora previstos no parágrafo segundo do artigo 23 do Regulamento 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 do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(iii) prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e

(iv) fatos relevantes.

A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas nesta Seção 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.

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.

Para fins do disposto no Regulamento, considera-se 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.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Vedações Aplicáveis à Administradora

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administrador do Fundo e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- receber depósito em sua conta corrente;
- conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- contrair ou efetuar empréstimo;
- prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- constituir ônus reais sobre Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;
- onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do Fundo;
- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472;
- 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;
- 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
- praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Administradora, adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo e receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, que não seja transferido para benefício dos Cotistas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

Substituição da Administradora

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e/ou de seu descredenciamento assim como na hipótese de sua intervenção, liquidação, insolvência ou falência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo.

É facultada 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 que trata da sua substituição no prazo de 10 (dez) dias, contado a partir de sua 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, contado a partir 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 averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

A Administradora permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, 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, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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.

Política de Investimentos

O Fundo tem por política aplicar 100% de seus recursos nos Ativos-Alvo, não havendo limitação de recursos do Fundo que poderão ser alocados em um único imóvel, além de lhe ser facultado investir nos ativos elencados no artigo 13 de seu Regulamento. Ademais, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, são aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, Excepcionalmente, por ocasião da emissão de novas cotas, tal como ocorrerá caso seja realizada a Oferta Primária, a totalidade (100%) dos recursos captados, enquanto não destinados à aquisição dos Ativos-Alvo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a administração da Administradora, em consonância com uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas um retorno de investimento adequado. A administração do Fundo se processará de forma a atender aos seus objetivos, nos termos do artigo 2° do Regulamento, observando a seguinte política de investimentos:

(i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo objetivando, especialmente, (a) auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos de crédito decorrentes da locação ou arrendamento; (b) auferir rendimentos advindos dos ativos do Fundo;

(ii) além de sua participação nos primeiros Ativos-Alvo adquiridos por ocasião da primeira emissão, o Fundo poderá adquirir outros Ativos-Alvo, desde que observados os critérios constantes no Regulamento;

(iii) as aquisições de Ativos-Alvo poderão ser feitas por indicação da Gestora, atuando como consultora de investimentos do Fundo; e

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

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

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

- 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

- as cotas de FII deverão pertencer a FIIs devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM.

O Fundo poderá vender imóveis integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados.

O Fundo poderá ainda participar subsidiariamente de operações de securitização por meio da cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda derivados da locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas cuja principal atividade seja a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472. Excepcionalmente, por ocasião de nova emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Ativos-Alvo, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (i) pagamento de taxa de administração do Fundo; (ii) pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio do Fundo; e, (iii) investimentos em novos Ativos-Alvo.

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

Política de Exploração dos Imóveis

Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato, uma vez que exista cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, e estando o contrato de locação registrado na matrícula do imóvel, os direitos e obrigações advindos dos referidos 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 do Regulamento.

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

A comercialização dos imóveis do Fundo será baseada em parecer técnico a ser elaborado pela Gestora, atuando como consultora de investimentos do Fundo. O parecer deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições de imóveis a serem incorporados ao patrimônio do Fundo, mencionando a fundamentação econômica de cada operação de compra, locação, arrendamento ou venda do imóvel em questão, observado o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos-Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

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, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, com base em recomendação apresentada pela Gestora, na qualidade de consultora de investimentos do Fundo.

Atualmente a politica de distribuição do Fundo, conforme aprovado pelos cotistas em assembleia, é de R$10,0 (dez reais) por cota ao ano, ou R$0,83 por cota ao mês, mantendo este mesmo patamar até inicio de 2015.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora**:**

- remuneração da Administradora e da Gestora;
- honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- 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;
- despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- despesas com a distribuição primária de Cotas;
- despesas com admissão de Cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;
- 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;
- os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da Administradora no exercício de suas atribuições;
- as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, enquanto os imóveis integrantes do seu patrimônio não estiverem locados.

Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas acima, 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 descredenciada pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Caso o somatório das parcelas a que se refere o anterior exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Conforme referido, as 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 são considerados encargos do Fundo. Dentre os impostos incidentes sobre os imóveis integrantes da carteira do Fundo, destacam-se o IPTU e o ITBI. O IPTU incidente sobre os imóveis integrantes da carteira do Fundo relativo ao exercício social de 2011 e pagos no exercício de 2012, totalizaram R$10.236.650,53. Não obstante, tais recursos não foram suportados pelo Fundo pois, conforme disposição dos contratos de locação, o IPTU deve ser suportado pelos locatários dos imóveis integrantes da carteira do Fundo. No que se refere ao ITBI, será devido pelo Fundo a título de ITBI por eventuais aquisições de imóveis para integrarem o portfolio do Fundo, nas transações realizadas nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, 2% do valor de aquisição ou do valor venal do imóvel, sendo exigível o maior valor.

Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

Gestão Ativa do Fundo

A gestão ativa da carteira de investimentos do Fundo compreende:

- a negociação competente dos contratos de locação a valor de mercado na periodicidade mínima permitida pela legislação;

- o investimento em expansão, melhorias e *retrofits* dos imóveis almejando maiores valores de locação e menor taxa de vacância;

- o eficiente reciclagem da carteira atual de imóveis com aumento de renda e realização de ganho de capital; e

- a alavancagem positiva na aquisição de novos imóveis, de maneira a flexibilizar a disponibilidade dos recursos em caixa e maximizar retorno ao cotista.

A Gestora, mediante ações de gestão ativa da carteira de investimentos do Fundo (descritas abaixo) deverá reinvestir os resultados líquidos do Fundo que excederem o valor de R$0,833 por cota, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20/12/2011.

Reciclagem da Carteira Imobiliária

A Gestora intenciona, constantemente, reciclar parte da carteira imobiliária do Fundo com geração de ganhos de capital, mediante venda de ativos para investidores institucionais e/ou pessoas físicas, e utilização dos recursos oriundos da venda para aquisição de novos imóveis para o Fundo.

Esta estratégia é consistente com ações já realizadas pelo Fundo ao longo do ano 2011 e 2012, como na alienação parcial do imóvel CENESP (através de versão de parcela cindida do Fundo ao Fundo BM CENESP), para a aquisição do Edifício Burity gerando, proporcionalmente, um ganho na rentabilidade do ativo de 12% e mantendo o mesmo patamar de receita de locação; e a venda do andar no Edifício Leblon no montante de R$29,3 mil/m², um valor 83% superior ao valor de aquisição em 2008 e 34% superior a avaliação na época do IPO, conforme demonstrado nas representações abaixo, respectivamente:

Alienação do Edifício CENESP e aquisição do Edifício Burity



	Valor de Venda	Valor de Aquisição	Ganho de Capital	% de Ganho de Capital	Valor da Avaliação no IPO (Dez/10)	Ganho sobre Avaliação	% sobre a Avaliação
Ganho de Capital	R$ 187,5 MM	R$ 99,2 MM	R$ 88,3MM	89%	R$ 129,9 MM	R$ 57,6 MM	44%

(1) O CAP Rate é a taxa de rendimento anual de um imóvel, ou seja, o valor de locação mensal multiplicado por 12 meses e divido pelo valor de venda ou de aquisição. Para fins de cálculo, foi considerando o valor de locação do CENESP na data de assinatura do CCV e do Burity do mês de aquisição.
Fonte: BTG Pactual

Alienação do Edifício Leblon



	Compra	Venda	Var.
Cap Rate [1]	10,5%	7,0%	-50%
Valor Neg.	R$ 20,0 MM	R$ 36,6 MM	+83%
Valor Neg. (m^2)	R$16,0 mil	R$29,3 mil	+83%
Data	jul/08	mai/2012	47 meses

1. O CAP Rate calculado sobre a renda na data da venda, se estivesse 100% locado ao valor potencial de mercado, o CAP Rate seria de 9.1%.

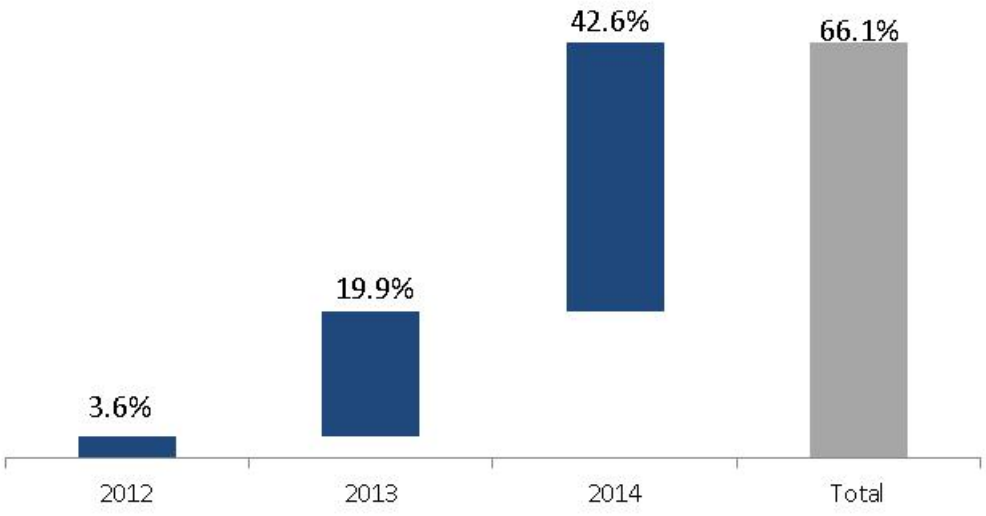
Ganho de Capital	Valor de Venda	Valor de Aquisição	Ganho de Capital	% de Ganho de Capital	Valor da Avaliação no IPO (Dez/10)	Ganho sobre Avaliação	% sobre a Avaliação
	R$ 36,6MM	R$ 20,0 MM	R$ 16,6MM	83%	R$ 27,3 MM	R$ 9,3 MM	34%

Fonte: BTG Pactual

Busca de Aumentos Reais de Locação dos Imóveis do Fundo

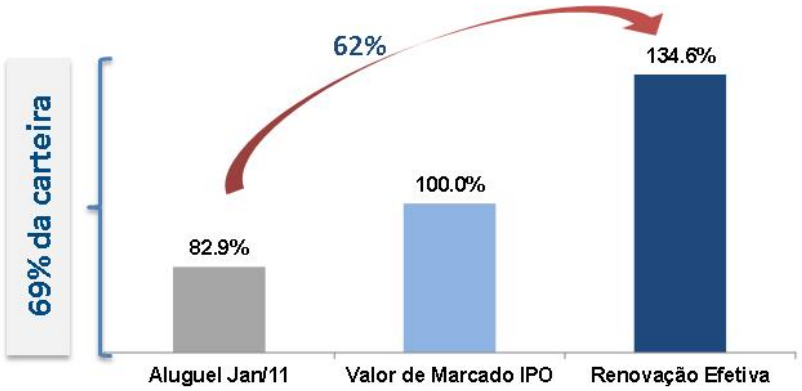
O Fundo segue uma política ativa de busca por aumentos reais dos valores de locação de seus imóveis, ou seja, busca alcançar reajustes acima dos índices de inflação, utilizando as oportunidades de renegociações para concretização de sua política. Em 30 de junho de 2012, as receitas dos contratos de aluguel com vencimento ou em processo revisional de curto prazo, nos anos de 2012, 2013 e 2014 representavam, respectivamente, 3,6%, 19,9% e 42,6% do portfólio atual do fundo. Nos próximos 12 meses, contados de 30 de junho de 2012, 23,5% da receita oriunda dos contratos de locação estará em período revisional ou final de contrato conforme demonstrado abaixo:

Percentual das receitas dos contratos de locação em período revisional ou término de contrato



Fonte: BTG Pactual

A informação acima é relevante caso seja considerado que, desde o IPO do Fundo até 30 de junho de 2012, a Brazilian Capital, antiga consultora de investimento do Fundo, renegociou 69,1% dos contratos da carteira de imóveis do Fundo que estavam em período de revisional tri-anual ou em término de contrato de forma a ajustá-los ao valor de mercado. A média de aumento do valor de locação para esses contratos foi de 62,3% sobre o valor pago anteriormente a renegociação, o que resultou em receita de aluguel 34,6% superior ao valor de avaliação potencial desses contratos quando do IPO e que foram base para a precificação da cota a R$100,00 (cem reais). O gráfico abaixo ilustra este crescimento:



Abaixo segue uma tabela comparativa entre os valores dos alugueis dos imóveis que pertencem ao fundo desde a data de realização do IPO. Esta tabela elenca: (a) o efetivo valor dos alugueis na data do IPO; (b) o valor dos alugueis conforme avaliação na data do IPO; e (c) o valor da receita de aluguel reconhecida no mês de junho de 2012:

Tabela demonstrativa dos aumentos reais de locação entre IPO e 30 de junho de 2012

Imóvel	Total ABL	ABL Revisado	% ABL Revisado	Aluguel IPO (a)	Aluguel Avaliação IPO (b)	Novo Aluguel (c)	Relação (a) / (b)	Relação (c) / (b)
	(m²)	(m²)		(Valores em R$ mil)				
Eldorado.....	33.403	30.655	91,8%	2.152	3.182	3.927	67,6%	123,4%
Transatlântico.....	4.734	4.208	88,9%	161	188	244	85,4%	129,5%
CENESP.....	45.505[11]	9.582	21,1%	246	277	402	88,6%	145,0%
Volkswagen.....	11.830	11.830	100,0%	443	546	662	81,0%	121,3%
Flamengo	7.085	7.085	100,0%	700	869	945	80,6%	108,8%
Torre Almirante	24.881	24.666	99,1%	2.183	2.034	3.337[(1)]	107,4%	165,7%
TOTAL	**127.438[12]**	**88.026**	**69,1%**	**5.885**	**7.096**	**9.551**	**82,9%**	**134,6%**

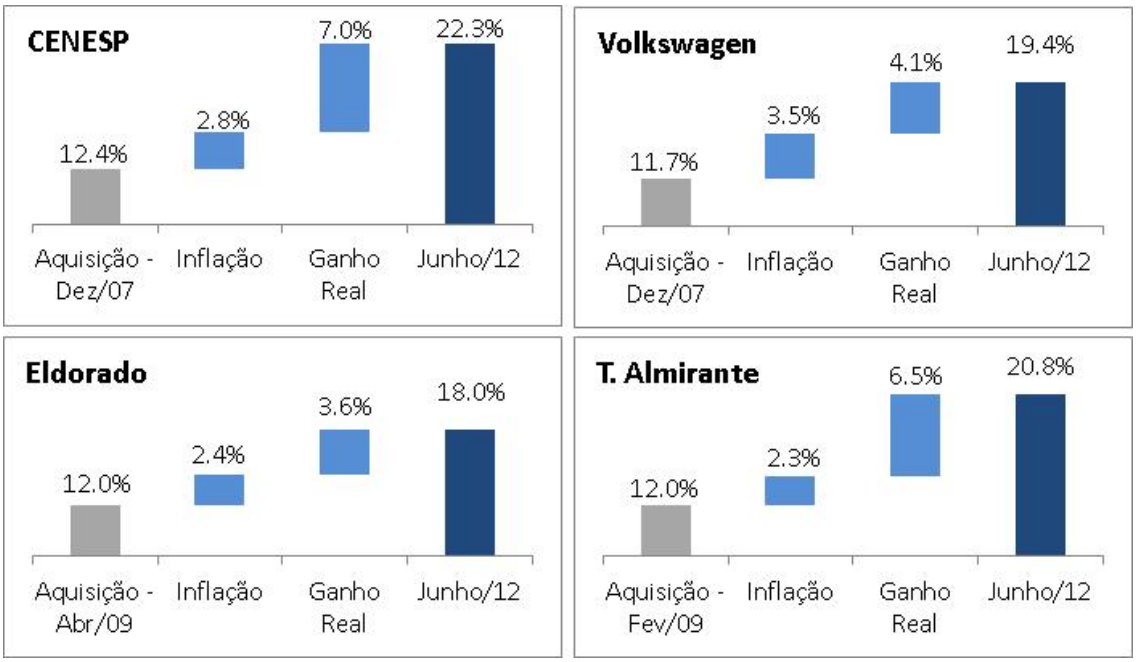
(1) O valor total contratado de aluguel do imóvel Torre Almirante é de R$3,6 milhões, em junho de 2012 houve um ajuste pontual reduzindo o valor em R$198 mil, referente a uma provisão do valor retroativo registrado em maio de 2012.

Fonte: BTG Pactual

11 O valor de ABL de 45.505 m² é referente a uma participação em 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado correspondente seria de 31.580,5 m² de ABL.

12 O valor de ABL de 127.438 m² é referente a uma participação em 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado correspondente seria de 113.513,5 m² de ABL para a soma total desses imóveis.

Abaixo, exemplos do atual rendimento anual dos imóveis sobre o valor de aquisição ("Cap rate Histórico")[13]:



* O valor total contratado de aluguel do imóvel Torre Almirante é de R$3,6 milhões, em junho de 2012 houve um ajuste pontual reduzindo o valor em R$198 mil, referente a uma provisão do valor retroativo registrado em maio de 2012.

Fonte: BTG Pactual

Gestão Imobiliária dos Ativos do Fundo

A Gestora buscará ativamente promover ações de melhorias, redução de vacância e de aumentos das áreas brutas locáveis nos imóveis integrantes da carteira de investimentos do Fundo. Esta estratégia é consistente com ações que já foram tomadas na gestão deste Fundo desde sua formação, tais como a redução de vacância nos seus imóveis no CENESP de 23% (no final de 2009) para 0% no inicio de 2011 (atualmente em 6,3%) e a submissão à prefeitura de São Paulo-SP de um aumento de aproximadamente 3.000m² na área bruta locável do Edifício Brazilian Financial Center, além de um potencial adicional de mais 20.000 m² em outros dois imóveis do portfolio que estão na data deste Prospecto em fase de aprovação com os órgãos competentes.

Aquisição de Novos Imóveis por meio de Estruturas de Securitização

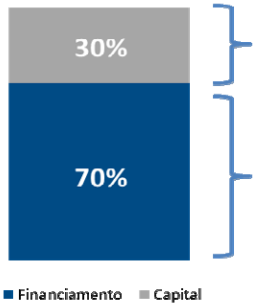
A Gestora buscará ativamente empregar estruturas de securitização na aquisição de novos imóveis para a carteira do Fundo, mediante cessão dos recebíveis de locação do Fundo para fins de securitização e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

[13] Os valores utilizados nestes gráficos são calculados pelo contrato de locação.

Esta estratégia é consistente com ações que já foram tomadas na gestão deste Fundo desde sua formação. Em 2011, por exemplo, o Fundo adquiriu o Edifício Burity sendo que R$35 milhões, ou 70% do valor, será pago no prazo de 10 anos a uma taxa anual de juros de IGPM+ 8,6%. O resultado desta estruturação sobre o capital investido de R$15 milhões, passou de uma rentabilidade anual próxima de IGPM + 11,6% para IGPM + 19,1% conforme demonstrado abaixo:



Rentabilidade 11,6% + IGPM



Rentabilidade do Capital após despesa financeira 19,1 % a.a. + IGPM

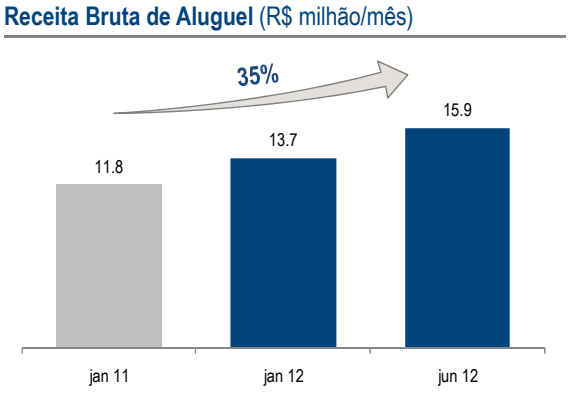
Juros 8,6% a.a. + IGPM

Fonte: BTG Pactual

Desempenho do Fundo após o IPO (Dez/10)

Desde janeiro de 2011, o Fundo vem apresentando um bom desempenho na renovação e reajuste dos valores de locação de sua carteira de imóveis, que resultou em um crescimento de renda de alugueis de 35,5% em junho de 2012 (R$15,9 milhões/mês)[14] em comparação a janeiro de 2011 (incluindo a aquisição do Edifício Burity realizada em Abril de 2011 e a venda parcial do imóvel CENESP em Julho de 2011).

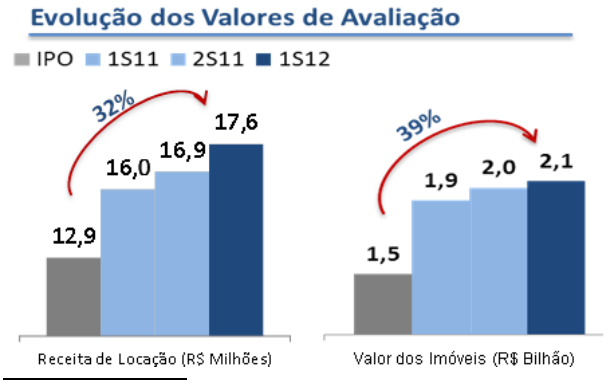
Em Maio de 2012, a Colliers International concluiu a nova avaliação semestral dos ativos do Fundo, precificando a carteira de imóveis do Fundo em R$2,13 bilhões[15] e indicando uma renda potencial de locação de R$17,6 milhões/mês. Conforme demonstrado abaixo, a nova avaliação representa um acréscimo sobre a avaliação de novembro de 2010 (base para precificação do valor da cota para o IPO) de 41% sobre o valor dos ativos e 29% sobre a renda potencial conforme valores de mercado:



Fonte: BTG Pactual

[14] A renda bruta mensal de alugueis de R$15,9 milhões é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado seria de R$15,7 milhões.

[15] O valor de mercado de R$ 2,13 bilhões é referente a 100% do FII BM CENESP, o qual possível 23,8% do imóvel CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado seria de aproximadamente R$ 2,06 bilhões em ativos.

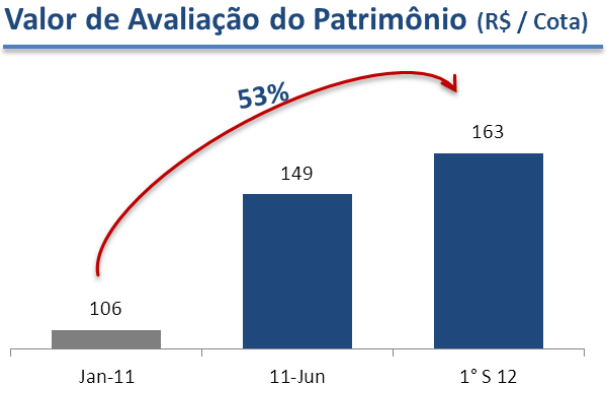


Fonte: Colliers International

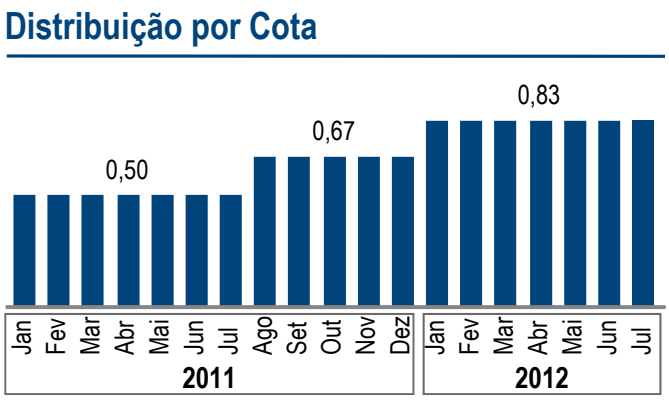
O valor de avaliação do patrimônio do Fundo ("NAV") por cota em 30 de junho de 2012, considerando o novo valor de avaliação de R$2,13 bilhões[16], é de R$162,55 ("NAV por cota").

Como o Fundo possui uma politica pré-determinada de distribuição de resultados aos cotistas, o lucro não distribuído é reinvestido dentro do Fundo através de novas aquisições ou amortizações das obrigações existentes, de forma que o NAV tende a crescer mensalmente mesmo não havendo novas avaliações. O crescimento do NAV do fundo foi de 53% deste o IPO até 30 de junho de 2012.

Abaixo fica demonstrado esse crescimento, bem como o crescimento no valor distribuído por cota:



Fonte: Economática



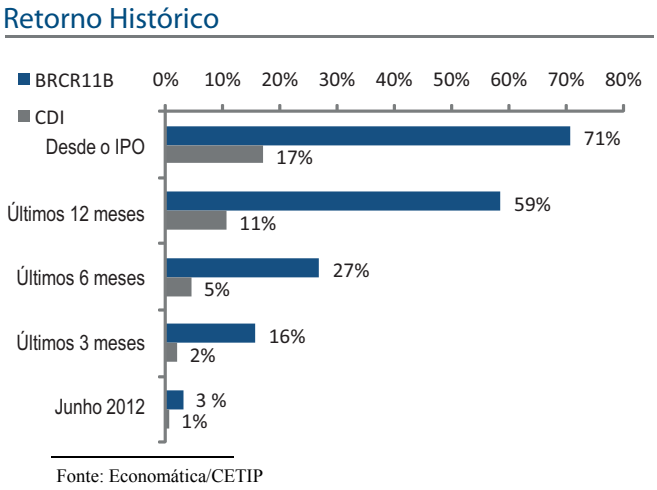
Fonte: BTG Pactual

[16] O valor de mercado de R$ 2,13 bilhões é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor ajustado seria de aproximadamente R$ 2,06 bilhões em ativos.

Para mais informações, observar o Laudo de Avaliação dos imóveis produzido pela Colliers International (Maio de 2012), disponibilizado no "Anexo K".

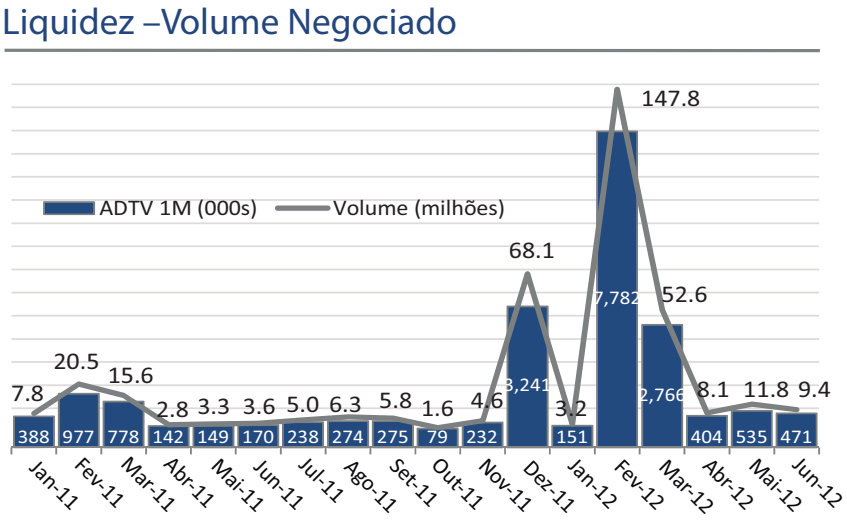
Desempenho para o cotista do Fundo desde o IPO (Dez/10 a Jun/12)

O retorno para o investidor do Fundo até junho/12, assumindo a sua entrada no IPO em dezembro de 2010 (realizada a um valor de R$100,00/cota), foi de 70,8%, incluindo a valorização da cota no mercado secundário de 54,5% mais as distribuições mensais que totalizaram no período 11,8%. O retorno representa 316,5% do CDI para o mesmo período (17,0%). Abaixo segue trafico de desempenho do Fundo com outros indicadores de mercado:



Fonte: Economática/CETIP

O volume financeiro de negociação secundária de cotas em bolsa do Fundo nos meses de dezembro de 2011 e de fevereiro e março de 2012 apresentaram uma variação acima do normal com a aprovação da nova política de distribuição de resultados, que antecipou para 2012 uma distribuição de R$0,83 por cota ante R$0,67 pagos em dezembro de 2011. Se forem excluídos os períodos atípicos influenciados por operações pontuais de investidores institucionais (meses de dezembro de 2011, fevereiro e março de 2012), o volume médio mensal saiu de R$4,1 milhões em 2011 para R$9,8 milhões em 2012 e o volume médio diário (VMD) saltou de R$0,2 milhões para R$0,5 milhões, que representa um crescimento de 150%. A tabela abaixo apresenta os volumes médios diários de milhares de cotas negociadas nos períodos indicados e o volume negociado em milhões de reais para os mesmos períodos correspondentes.

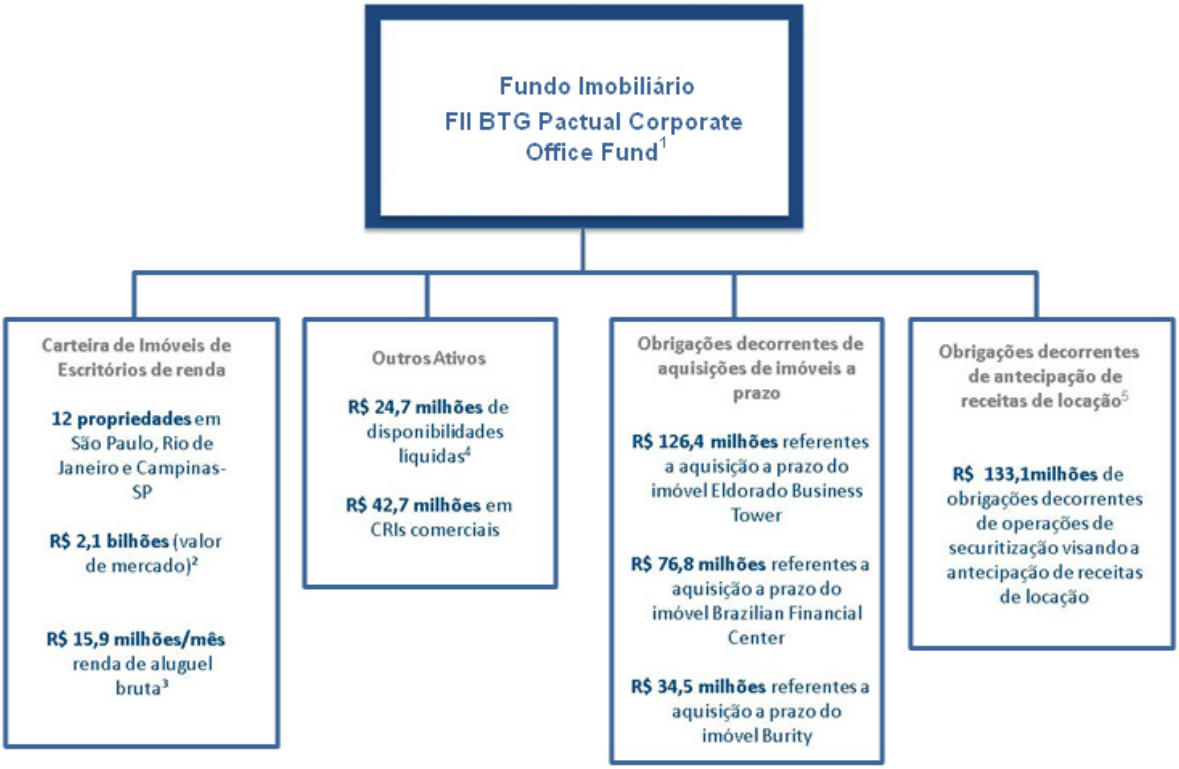


Fonte: Economática e Brazilian Capital

ATIVOS/OBRIGAÇÕES CONSOLIDADAS DO FUNDO

O diagrama a seguir ilustra os principais ativos e obrigações consolidadas do Fundo:

Cenário Macro – Data Base de 30 de junho de 2012



(1) O Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund é proprietário da totalidade do FII Prime Portfólio e 69,36% do FII CENESP, portanto os ativos e obrigações descritos se referem ao somatório dos ativos e obrigações detidos pelos 3 fundos. Vide Demonstrações Financeiras anexas ao Prospecto.

(2) Vide Laudo de Avaliação elaborado pela Colliers International, data-base Maio de 2012.

(3) Receita de Aluguel reconhecido no mês de Junho de 2012.

(4) Disponibilidade Líquida = Ativo Circulante - Certificados de Recebíveis Imobiliários curto prazo - Passivo Circulante - Provisões e contas a pagar de longo Prazo-Obrigações por recursos em garantia.

Ativos

O Fundo possui na presente data a propriedade ou direitos aquisitivos dos imóveis abaixo elencados, seja em sua forma direta ou através de cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários que detêm a sua propriedade direta:

Imóveis	Valor de Receita de aluguel no mês (Junho 2012)	Valor Mensal de Locação* (Junho 2012)	Valor Mensal de Locação – Avaliação** (Maio 2012)
Brazilian Financial Center.....	2.315.628	2.443.486	2.446.300
Burity	517.367	538.733	538.000
Cargill	772.181	795.314	796.600
CENESP.....	1.729.187	1.766.477	2.244.450
Ed. Hicham	409.235	427.085	357.300
Ed. Hicham II.....	194.216	194.371	226.400
Eldorado Business Tower	4.391.027	4.482.797	4.667.000
Flamengo	945.335	973.655	1.027.300
Montreal.....	373.069	384.513	596.300
Torre Almirante	3.370.569[(2)]	3.740.261	3.694.900
Transatlântico.....	269.462	273.157	273.200
Volkswagen.....	662.393	673.584	715.700
TOTAL[(1)]	**15.949.670**	**16.693.432**	**17.583.450**

* Valores acruados (atualizados pelo índice de correção do contrato até junho de 2012).
** Laudo de Avaliação Semestral desenvolvido pela Colliers International e disponibilizado no anexo K deste prospecto.
(1) Os valores da receita de locação de R$15.949.670, R$16.693.432 e R$17.583.450 são referentes a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado seria de aproximadamente R$15,7 milhões, R$16,2 milhões e R$16,9, respectivamente.
(2) O valor total contratado de aluguel do imóvel Torre Almirante é de R$3,6 milhões, em junho de 2012 houve um ajuste pontual reduzindo o valor em R$198 mil, referente a uma provisão do valor retroativo registrado em maio de 2012.

1. CENESP

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Primeira aquisição em Março/2008
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo SP
ABL:	45,505 m²
Locatários:	Multi Locatários
Valor de Avaliação:	R$ 225.7 milhões*
Participação:	23,8%
Taxa de Ocupação Média:**	85%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

Até 03 de junho de 2011, o Fundo era proprietário de 23,8% da totalidade do imóvel, adquirido por Escrituras Públicas de Venda e Compra em 18 de março de 2008, 07 de outubro de 2008, 21 de outubro de 2008, 07 de novembro de 2008 e 26 de novembro de 2008.

Em 03 de junho de 2011, através de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias, levado a efeito mediante a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 27 de julho 2011 e a Escritura Pública de Conferência de Bens lavrada em 12 de agosto de 2012, ora em fase de registro, o Fundo transferiu ao FII BM CENESP (CNES11B) a totalidade de sua propriedade do imóvel, passando o FII BM CENESP a deter a fatia de 23,8% do imóvel CENESP e subsequentemente vendeu 30,64% das cotas do FII BM CENESP a investidores mediante oferta pública de cotas.

Assim, atualmente o Fundo detém 69,36% das cotas do FII BM CENESP, adquirido por Boletins de Subscrição de Cotas firmados em 05 de julho de 2011 e 12 de julho de 2011, sendo detentor proporcional do direito decorrente da locação firmada por meio de Contratos de Locação abaixo listados.

Ônus sobre o imóvel

Na data deste Prospecto, o condomínio CENESP figurava no polo passivo de setenta e duas ações de natureza trabalhista. A soma dos valores históricos dessas ações totaliza aproximadamente R$9,7 milhões. Tendo em vista a sua participação em 69,36% do FII BM CENESP, o qual detém 23,8% do condomínio CENESP, nos termos da legislação trabalhista, o Fundo poderá ser obrigado a arcar com as eventuais condenações relativas às reclamações trabalhistas, na proporção indireta que detém do imóvel, o que representa um potencial passivo de aproximadamente R$1,7 milhão.

Principais Características dos Contratos de Locação referente à totalidade dos Imóveis

	Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Bloco A
IMÓVEL	CENESP (Centro Empresarial de São Paulo) Bloco A, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho de Aguiar, nº 215.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação para Fins Não residenciais firmado em 01/08/2010. 2. Contrato de Locação para Fins Não residenciais firmado em 02/04/ 2011. 3. Contrato de Locação para Fins Não residenciais firmado em 01/11/2009; Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação firmado em 08/07/2010.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 1º andar (520 m²): Arcos Dourados Comercio de Alimentos Ltda CNPJ: 42.591.651/0001-43. 2. 1º andar (1.422 m²): Banco Citibank S/A – CNPJ: 33.479.023/0001-80. 3. 1º andar (902 m²): Calia / Y2 Propaganda e Marketing Ltda CNPJ 04.784.569/0001-46.
PRAZO	1. Até 01 de agosto de 2015 2. Até 17 de janeiro de 2016 3. Até 01 de novembro de 2014
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$16.000,00 2. R$63.990,00 3. R$26.158,00
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M
FINALIDADE*	Locação não residencial
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.
JUROS DE MORA*	Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, IGP-M até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	Em caso de descumprimento contratual, multa equivalente a 3 aluguéis.
GARANTIAS	1. Fiança Bancária do Banco Bradesco no valor de R$344.978,42, válida até 01.09.2012. 2. Fiança outorgada por Citi Brasil Comércio e Participações Ltda. 3. Seguro Fiança contratada junto ao Berkley International no valor de R$545.642,76, válido até 01/10/2012.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Bloco B

IMÓVEL	CENESP (Centro Empresarial de São Paulo) Bloco B, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho de Aguiar, nº 215.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação firmado em 30/11/2007. Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação firmado em 03/06/2011. 2. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 01/08/2010. Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação firmado em 23/11/2010. Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Contrato de Locação firmado em 02/01/2012. Instrumento Particular de Terceiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 08/02/2012. 3. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 17/06/2010. Cessão do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial firmado em 13/07/2011. 4. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 30/11/2010. 5. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 10/12/2010. 6. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 01/10/2009. Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 14/08/2012. 7. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 15/11/2010. 8. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 23/07/2008. Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação firmado em 24/06/2011. Instrumento Particular de Segundo Aditamento firmado em 31/05/2012. 9. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 15/12/2008. Cessão de Direitos e Obrigações firmada em 25/02/2010. Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 06/12/2011. 10. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 05/01/2011. Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações firmado em 05/01/2012. 11. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 06/04/2010. Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 15/09/2011.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 3º andar (1.050 m²): General Electric do Brasil Ltda. – CNPJ: 33.482.241/0001-73. 2. 3º andar (1.794 m², incluindo 51 vagas de garagem): General Electric do Brasil Ltda. – CNPJ: 33.482.241/0001-73. 3. 4ºandar (2.844,05 m²): Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. – CNPJ: 59.527.788/0001-31. 4. 5º andar (2.133 m²): San Antonio Internacional do Brasil Serviços de Petróleo Ltda. – CNPJ: 15.676.893/0003-29. 5. 5º andar (711,05 m²): Rossi Residencial S/A – CNPJ: 61.065.751/0001-80. 6. 6º andar (1.422,03 m²): Walar Desenvolvimento de Sistemas IT Ltda. – CNPJ: 05.550.662/0001-59. 7. 6º andar (1.422,02 m²): Wipro do Brasil Tecnologia Ltda. – CNPJ: 04.471.981/0001-06. 8. 7º andar (2.844,05 m², incluindo 34 vagas de garagem): Gerdau Aços Longos S/A – CNPJ: 07.358.761/0001-69. 9. 8º andar (1.422,03 m²): Solvi Participações S/A – CNPJ: 02.886.838/0002-30. 10. 8º andar (1.422,02 m²): MHA Engenharia Ltda. – CNPJ: 47.283.189/0001-30. 11. 36 Vagas de Garagem: Rhodia Poliamida Especialidades Ltda. – CNPJ: 15.179.682/0001-19.
PRAZO	1. Até 31 de fevereiro de 2013. 2. Até 01 de agosto de 2015. 3. Até 01 de julho de 2015. 4. Até 01 de dezembro de 2015. 5. Até 10 de dezembro de 2015. 6. Até 01 de outubro de 2015. 7. Até 15 de novembro de 2015. 8. Até 01 de julho de 2014. 9. Até 15 de dezembro de 2013. 10. Até 05 de janeiro de 2016. 11. Até 11 de novembro de 2013.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Bloco B

ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$42.000,00 2. R$76.586,86 3. R$79.633,40 4. R$72.522,00 5. R$25.242,28 6. R$71.101,50 7. R$47.637,67 8. R$130.682,25 9. R$65.413,38 10. R$49.770,70 11. R$15.812,76
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M
FINALIDADE*	Locação não residencial
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como IPTU e respectivas taxas municipais, despesas condominiais, seguros, taxas de consumo de água, luz, esgoto, energia elétrica e outras correlatas.
JUROS DE MORA*	1, 2, 3, 4,6, 7,8 e 10 - Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento. 5 - Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 5%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento. 9 e 11 - Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 2%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	Penalidade de 3 (três) meses de aluguel no caso de violação de qualquer disposição do contrato.
GARANTIAS	1. Não há garantia. 2. Não há garantia. 3. Fiança outorgada por Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 4. Não há garantia. 5. Fiança outorgada por America Properties Ltda. 6. Fiança Bancária do Banco Itaú no valor de R$842.052,17, válida até 16/09/2012. 7. Fiança Bancária do Banco HSBC no valor de R$1.003.529,04, válida até 10/01/2013. 8. Fiança outorgada por Gerdau S/A 9. Fiança Bancária do Banco Indusval, no valor de R$872.381,08, válida até 12/09/2012. 10. Fiança Bancária do Banco HSBC no valor de R$996.023,02, válida até 18/01/2013. 11. Fiança outorgada por Rhodia Brasil Ltda.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Bloco D, E e J

IMÓVEL	CENESP (Centro Empresarial de São Paulo) Blocos D e E, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho de Aguiar, nº 215.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 04/05/2011. 2. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 15/11/2009. 3. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 01/09/2009. Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação firmado em 04/05/2011. 4. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 30/06/2009. Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações firmado em 29/11/2011. 5. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 01/03/2011. Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação firmado em 24/06/2011. 6. Contrato de Locação Não Residencial firmado em 27/01/2008. Cessão do Contrato firmada em 22/07/2009. Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 27/01/2011. 7. Imóvel vago. 8. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 13/04/2010. Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações firmado em 29/11/2011. 9. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 06/02/2012. 10. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 06/06/2011. 11. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 24/01/2012.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 1º andar – Bloco D (2.844,05 m²): Fidelity Processadora de Serviços S/A – CNPJ: 04.792.521/0003-41. 2. 2º andar – Bloco D (2.844,05 m²): Samsung SDS Latin América Soluções em Tecnologia Ltda. – CNPJ: 06.159.434/0001-15. 3. 4º andar – Bloco D (2.844,05 m²): Fidelity Processadora de Serviços S/A – CNPJ: 04.792.521/0003-41. 4. 5º andar – Bloco D (2.844,06 m²): Bunge Fertilizantes S/A – CNPJ: 61.082.822/0001-53. 5. 6º andar – Bloco D (2.844,05 m², incluindo 20 vagas de garagem): Resource Tecnologia e Informática Ltda. – CNPJ: 04.947.601/0001-67. 6. 7º andar – Bloco D (2.844,05 m²): Tivit Terceirização de Processos Serviços e Tecnologia S/A – CNPJ: 07.073.027/0009-00. 7. 5º andar – Bloco E (2.844,05 m²): Imóvel vago. 8. 25 Vagas de Garagem – Bloco J: Bunge Fertilizantes S/A – CNPJ: 61.082.822/0001-53. 9. 14 Vagas de Garagem – Bloco J: Lanxess Indústria de Produtos Químicos e Plásticos Ltda. – CNPJ: 06.176.436/0001-12 10. 06 Vagas de Garagem – Bloco J: Condomínio Centro Empresarial de São Paulo – CNPJ: 53.820.585/0001-52. 11. 10 Vagas de Garagem – Bloco J: Chubb do Brasil Companhia de Seguros – CNPJ: 33.170.085/0001-05.
PRAZO	1. Até 01 de março de 2016. 2. Até 15 de novembro de 2014. 3. Até 01 de março de 2016. 4. Até 01 de julho de 2015. 5. Até 01 de março de 2016. 6. Até 27 de janeiro de 2014. 7. Imóvel vago. 8. Até 01 de fevereiro de 2013. 9. Indeterminado. 10. Até 06 de junho de 2016. 11. Indeterminado.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Bloco D, E e J

ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$113.762,00 2. R$79.633,40 3. R$113,762,00 4. R$79.634,00 5. R$119.762,00 6. R$113.762,00 7. Imóvel vago. 8. R$9.139,36 9. R$6.080,00 10. R$1.800,00 11. R$4.500,00.
REAJUSTE*	1. Anual pelo IPCA 2. Anual pelo IGP-M 3. Anual pelo IPCA 4. Anual pelo IGP-M 5. Anual pelo IGP-M 6. Anual pelo IGP-DI 7. Imóvel vago. 8. Anual pelo IGP-M 9. Anual pelo IGP-M 10. Anual pelo IGP-M 11. Anual pelo IGP-M
FINALIDADE*	Não residencial
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como IPTU e respectivas taxas municipais, despesas condominiais, seguros, taxas de consumo de água, luz, esgoto, energia elétrica e outras correlatas.
JUROS DE MORA*	1, 3 - Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa diária de 0,5%, limitada ao valor de 10%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 - Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento. 4 - Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 5%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	Penalidade de 3 (três) meses de aluguel no caso de violação de qualquer disposição do contrato.
GARANTIAS	1. Fiança Bancária do Banco HSBC no valor de R$1.150.475,16, válida até 04/07/2013. 2. Fiança outorgada por Samsung Eletrônica da Amazônia Ltda. 3. Fiança Bancária do Banco HSBC no valor de R$1.131.194,06, válida até 04/07/2013. 4. Fiança outorgada por Fertilizantes Ouro Verde Ltda. 5. Fiança Bancária do Banco Itaú no valor de R$2.240.720,88, válida até 25/06/2013. 6. Fiança Bancária do Banco Bradesco no valor de R$1.143.991,66, válida até 26/06/2013. 7. Imóvel vago. 8. Fiança outorgada por Serrana Logística Ltda. 9. Fiança Bancária do Banco Itaú no valor de R$97.331,06, válida até 15/04/2013. 10. Não há garantia. 11. Fiança outorgada por Federal Insurance Company – Escritório de Representação no Brasil Ltda.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

Centro Empresarial São Paulo – CENESP – Bloco F

IMÓVEL	CENESP (Centro Empresarial de São Paulo) Bloco F, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Maria Coelho de Aguiar, nº 215.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 27/06/2011. 2. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 24/06/2011. Aditamento ao Contrato firmado em 27/06/2011. 3. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 01/09/2007. Cessão do Contrato Firmada em 06/04/2009. Aditamento ao Contrato firmado em 01/03/2011 4. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais firmado em 01/03/2011. Aditamento ao Contrato firmado em 27/04/2011. Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Contrato de Locação firmado em 23/09/2011. Instrumento Particular de Terceiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 20/07/2012. 5. Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais, firmado em 01/02/2012. Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais, firmado em 27/06/2012.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 3º andar (1.422,02 m²): Homex Brasil Construções Ltda. – CNPJ: 10.691.227/0001-84. 2. 3º andar (1.422,03 m²): Samsung SDS Latin América Soluções em Tecnologia Ltda. – CNPJ: 06.159.434/0001-15. 3. 4º andar (2.844,05 m²): Chubb do Brasil Companhia de Seguros – CNPJ: 33.170.085/0001-05. 4. 09 Vagas de Garagem: Lanxess Indústria de Produtos Químicos e Plásticos Ltda. – CNPJ: 06.176.436/0001-12. 5. 03 Vagas de Garagem: Calia/Y2 Propaganda e Marketing Ltda. – CNPJ: 04.784.569/0001-46.
PRAZO	1. Até 30 de novembro de 2014 2. Até 14 de junho de 2016. 3. Até 31 de agosto de 2015. 4. Até 01 de março de 2014. 5. Prazo indeterminado.
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$63.992,25 2. R$63.990,00 3. R$113.762,00 4. R$3.150,00 5. R$1.350,00
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M
FINALIDADE*	Não residencial
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como IPTU e respectivas taxas municipais, despesas condominiais, seguros, taxas de consumo de água, luz, esgoto, energia elétrica e outras correlatas.
JUROS DE MORA*	Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	Em ambos os contratos, multa de 3 aluguéis para descumprimento de cláusula contratual.
GARANTIAS	1. Fiança Bancária do Banco Indusval no valor de R$1.104.537,46, válida até 21/11/2012. 2. Fiança outorgada por Samsung Eletrônica da Amazônia Ltda. 3. Fiança outorgada por Federal Insurance Company – Escritório de Representação no Brasil Ltda. 4. Depósito Caução no valor de 03 (três) alugueis a ser aplicado em CDB. 5. Não há garantia.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

2. VOLKSWAGEN

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Jan/08
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo-SP
ABL:	11,830 m²
Locatários:	Volkswagen do Brasil
Valor de Avaliação:	R$ 87,6 milhões*
Participação:	100%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário da totalidade do imóvel, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra em 21 de janeiro de 2008, e detentor do direito decorrente da locação do imóvel, cedido por meio de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, firmado em 14 de janeiro de 2010.

Favor referir-se à Seção "Fatores de Riscos – Riscos Relativos aos Imóveis – Riscos Relacionados ao Edifício Volkswagen" para considerações adicionais acerca dos direitos que o Fundo detém sobre o imóvel.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

	EDIFÍCIO VOLKSWAGEN
IMÓVEL	Edifício Comercial com treze pavimentos e respectivo terreno situado na Rua Volkswagen, n.º 291, na Capital do Estado de São Paulo.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	Contrato de Locação para Fins Não Residenciais firmado em 24/06/2011.
OBJETO/LOCATÁRIAS	Edifício Volkswagen (11.830,00 m²): Volkswagen Serviços Ltda. – CNPJ: 54.204.102/0001-58.
PRAZO	Até 01 de maio de 2021.
ALUGUEL (VALOR CONSIDERADO NA DATA DA ASSINATURA DO RESPECTIVO CONTRATO)	R$639.057,60
REAJUSTE	Anual pelo IGP-M
FINALIDADE	Locação Comercial
ENCARGOS	Ocorrem por conta da Locatária todos os Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem sobre o imóvel locado.
JUROS DE MORA	Em caso de atraso superior a 05 dias no pagamento dos alugueis e demais encargos da locação, sobre a importância em débito, haverá multa moratória de 2%, juros de 1% ao mês e atualização monetária pelo IGP-M.
MULTA	Foi estipulada multa equivalente 3 alugueis mensais vigentes na data da infração, à parte que violar ou desrespeitar qualquer das disposições do Contrato firmado, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos sofridos.
GARANTIAS	Fiança outorgada por Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda.

3. Edifício Montreal

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Dez/07
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	5,678,89 m²
Locatários:	Raízen Combustíveis S.A..
Valor de Avaliação:	R$ 71.3 milhões*
Participação:	100%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário da totalidade do imóvel, adquirido por escritura definitiva de compra e venda firmada em 12 de fevereiro de 2008, ora em fase de registro, e detentor dos direitos decorrentes da locação firmada por meio de Contrato de Locação datado de 28 de dezembro de 2007.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

	EDIFÍCIO MONTREAL
IMÓVEL	Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 5 (Edifício Montreal), salas 101 a 701, Centro Empresarial Barra Shopping, Barra da Tijuca/RJ, com as suas respectivas vagas de estacionamento.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora
CONTRATOS	1. Contrato de Locação Comercial firmado em 28/12/2007. Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 27/10/2008.
OBJETO/LOCATÁRIAS	1. Bloco 5: Raízen Combustíveis S.A. (5.678,89 m²) – CNPJ: 33.453.598/0001-23.
PRAZO	1. Até 27 de dezembro de 2012.
ALUGUEL (VALOR CONSIDERADO NA DATA DA ASSINATURA DO RESPECTIVO CONTRATO / ADITAMENTOS)	1. R$290.000,00
REAJUSTE	1. Anual pelo IGP-M.
FINALIDADE	Comercial (escritório).
ENCARGOS	O locatário deverá pagar todos os impostos, inclusive IPTU, taxas, contribuições, despesas ordinárias de condomínio ou outros custos de qualquer natureza.
JUROS DE MORA	Em caso de atraso no pagamento, incidirá correção monetária, juros de 1% ao mês além de multa no valor de 2% do total da dívida.
MULTA	Penalidade de 3 (três) meses de aluguel no caso de violação de qualquer disposição do contrato.
GARANTIAS	1. Não há.

4. Transatlântico

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Mar/08
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	4,734 m²
Locatários:	Mattel, Interfarma e Rockwell
Valor de Avaliação:	R$ 32.8 milhões*
Participação:	32% (2 andares + 1 conjunto)
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário de 32% da fração ideal do imóvel, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra e detentor do direito decorrente da locação firmada por meio de Contratos de Locação abaixo listados.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

	EDIFÍCIO TRANSATLÂNTICO 1, 2 E CONJUNTO 71
IMÓVEL	1º, 2º andares e conjunto 71 A do Centro empresarial Transatlântico, situado na Rua Verbo Divino, n.º 1488, na Chácara Santo Antônio, na Capital do Estado de São Paulo
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação assinado em 10/06/2008. Primeiro Aditamento firmado em 20/10/2010. Segundo Aditamento firmado em 24/06/2011. 2. Dois Contratos de Locação firmados em 21/12/2007. Cessão do Contrato de locação firmado em 20/10/2008. Dois Aditamentos a Contrato de Locação firmados em 21/06/2011. 3. Contrato de Locação firmado em 01/07/2010
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 1º andar (2.104 m²): Rockwell Automation do Brasil Ltda. – CNPJ: 46.323.754/0001-83. 2. 2º andar (2.104 m²): Mattel do Brasil Ltda. - CNPJ: 54.558.002/0001-20. 3. Conj. 71 A (526 m²): Interfarma – Associação da Indústria Farmacêutica de Pesquisa – CNPJ: 31.118.508/0001-12.
PRAZO	1. Até 09 de junho de 2013. 2. Até 30 de junho de 2014. 3. Até 01 de julho de 2013.
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$113.654,88 2. R$117.824,00 3. R$23.449,55
REAJUSTE*	1. IGP-M 2. IPCA 3. IGP-M
FINALIDADE*	Não residencial

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

EDIFÍCIO TRANSATLÂNTICO 1, 2 E CONJUNTO 71	
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como IPTU e respectivas taxas municipais, despesas condominiais, seguros, taxas de consumo de água, luz, esgoto, energia elétrica e outras correlatas.
JUROS DE MORA*	1 e 3: Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento. 2. Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 2%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	Penalidade de 3 meses de aluguel no caso de violação de qualquer disposição do contrato.
GARANTIAS	1. Fiança outorgada Rockwell Automation INC. 2. Fiança Bancária do Banco Itaú BBA no valor de R$1.938.246,55, válida até 31/12/2012. 3. Seguro Fiança contratado com a Porto Seguro no valor de R$571.609,50, válido até 01/07/2013.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

5. Flamengo Park Towers

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	dez/08
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	7,084,89 m²
Locatários:	EBX, MMX, e LLX (Grupo Eike Batista)
Valor de Avaliação:	R$ 124,75 milhões*
Participação:	100% da Torre A
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício Bloco A, que corresponde a 35% do empreendimento Flamengo Park Towers, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra em 12 de dezembro de 2008 e detentor do direito decorrente da locação do imóvel, cedido por meio de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários firmado em 14 de janeiro de 2010.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

EDIFÍCIO FLAMENGO PARK TOWERS	
IMÓVEL	Edifício Flamengo Park Towers, situado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, n.º 66.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação firmado em 26/10/2011, com data de início em 01/03/2011.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. Bloco A (7.084,89 m²): EBX Holding LTDA. – CNPJ: 12.334.551/0001-70. OSX Brasil S.A. – CNPJ: 09.112.685/0001-32. OSX Construção Naval S.A. – CNPJ: 11.198.242/0001-58. MPX Energia S.A. – CNPJ: 04.423.567/0001-21. MMX Mineração e Metálicos S.A. – CNPJ: 02.762.115/0001-49. LLX Minas Rio Log Coml Exportadora S/A – CNPJ: 08.807.683/0001-03. OGX Petróleo e Gás LTDA. – CNPJ: 08.926.302/0001-05. SIX Soluções Inteligentes S.A. – CNPJ: 13.405.322/0001-62. SGX Vigilância E Segurança LTDA. – CNPJ: 12.358.140/0001-15. REX Empreendimentos Imobiliários LTDA. – CNPJ: 09.002.525/0001-30. REX Participações Hoteleiras LTDA. – CNPJ: 10.303.796/0001-05. AUX Mineração e Serviços LTDA. – CNPJ: 11.428.025/0001-07.
PRAZO	1. Até 29 de fevereiro de 2016.
ALUGUEL (VALOR CONSIDERADO NA DATA DA ASSINATURA DO RESPECTIVO CONTRATO)	1. R$913.950,81.
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Despesas de manutenção e conservação ordinárias, importâncias referentes a impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza são responsabilidade da Locatária.
JUROS DE MORA*	Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 2%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	A infração de qualquer disposição do Contrato, por qualquer das Partes, salvo nos casos de atraso do pagamento do aluguel e encargos advocatícios, sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa igual a 3 (três) vezes o valor do aluguel em vigor na data da infração.
GARANTIAS	1. Depósito Caução no valor de 03 (três) alugueis a ser aplicado em CDB.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todo os Contratos de Locação deste empreendimentos.

6. Cargill

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Dez/08
Tipo:	Edifício Comercial (Classe A)
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	9,104 m²
Locatários:	Cargill
Valor de Avaliação:	R$ 95.2 milhões*
Participação:	100%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel, adquirido por Escritura Pública em 23 de dezembro de 2008 e detentor do direito decorrente da locação do imóvel, cedido por meio de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários firmado em 14 de janeiro de 2010.

Favor referir-se à Seção "Fatores de Riscos – Riscos Relativos aos Imóveis – Riscos Relacionados ao Edifício Cargill" para considerações adicionais acerca dos direitos que o Fundo detém sobre o imóvel.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

	EDIFÍCIO CARGILL
IMÓVEL	1. Ed. Cargill, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Morumbi, nº 8.234.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação firmado em 06/05/2011. Instrumento Particular de Aditamento a Contrato de Locação, firmado em 04/10/2011. Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Contrato de Locação, firmado em 17/04/2012.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. Ed. Cargill (9.104,00 m²): Cargill Agrícola S/A – CNPJ: 60.498.706/0001-57
PRAZO	1. Até 01 de março de 2017
ALUGUEL (VALOR CONSIDERADO NA DATA DA ASSINATURA DO RESPECTIVO CONTRATO / ADITAMENTOS)	1. R$728.320,00
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Despesas de manutenção e conservação ordinárias, importâncias referentes a impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza são responsabilidade da Locatária.
JUROS DE MORA*	Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, pelo mesmo índice até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	A Parte que infringir qualquer das cláusulas e/ou disposições do Contrato de Locação ficará sujeita ao pagamento de multa compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis mensais em vigor à época da infração.
GARANTIAS	1. Não há garantia.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

7. Hicham Comercial Center

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Set/08
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Campinas - SP
ABL:	9,038.55 m²
Locatários:	Mobitel Call Center (Dedic Portugal Telecom)
Valor de Avaliação:	R$ 46.1 milhões*
Participação:	100%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário da totalidade do imóvel, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra em 17 de setembro de 2008 e detentor do direito decorrente da locação firmada por meio de Contratos de Locação abaixo listados.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

As principais características dos Contratos de Locação deste Empreendimento encontram-se listas juntamente com as do Hicham II, abaixo indicado.

8. Edifício Hicham II

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Jul/09
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	Campinas - SP
ABL	4,080 m²
Locatários:	Mobitel Call Center (Dedic Portugal Telecom)
Valor de Avaliação:	R$ 23.9 milhões*
Participação:	100.0%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário da totalidade do imóvel, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra em 23 de julho de 2010 e detentor do direito decorrente da locação firmada por meio de Contratos de Locação abaixo listados.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data.

Principais Características dos Contratos de Locação

EDIFÍCIO HICHAM 1 E HICHAM 2	
IMÓVEL	1. Ed. Hicham Comercial Center, localizado na Rua Romualdo Andreazzi, n.º 600, na cidade de Campinas, no Estado de São Paulo. 2. Edifício localizado na Rua Romualdo Andreazzi, n.º 550 em Campinas, no Estado de São Paulo.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação firmado em 17/09/2008. Aditamento ao Contrato firmado em 01/09/2011. 2. Contrato de Locação firmado em 08/05/2009. Cessão de Direitos e Obrigações firmada em 12/08/2010. Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 09/11/2011.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. Hicham I: Mobitel S.A. – CNPJ: 67.313.221/0001-90. 2. Hicham II: Mobitel S.A. – CNPJ: 67.313.221/0001-90.
PRAZO	1. Até 16 de setembro de 2015. 2. Até 30 de setembro de 2019.
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$350.000,00. 2. R$165.000,00.
REAJUSTE*	Anual pelo IPCA.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Nos dois Contratos, a Locatária pagará os tributos de qualquer natureza que sobre o imóvel incidam ou venham a incidir bem como todos os encargos da locação.
JUROS DE MORA*	Nos dois Contratos, foram estipulados juros moratórios de 1% ao mês, acrescidos de multa compensatória fixada em 2%.
MULTA*	Nos dois Contratos foi estipulada multa equivalente 3 alugueis mensais vigentes na data da infração, à parte que violar ou desrespeitar qualquer das disposições do Contrato firmado, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos sofridos.
GARANTIAS	1. Fiança outorgada por Contax Participações S/A. 2. Fiança outorgada por Contax Participações S/A.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

9. Eldorado Business Tower

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Abr/09 (promessa)
Tipo:	Edifício Comercial (Classe A+)
Localização:	São Paulo - SP
ABL:	33,403 m²
Locatários:	Multi Locatários
Valor de Avaliação:	R$ 562,2 milhões*
Participação:	56.5%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é compromissário comprador e, portanto, detém os direitos aquisitivos de 56,5% do imóvel, adquiridos por meio de Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável de Compra e Venda firmado em 30 de abril de 2009 e detentor do direito decorrente da locação proporcional à sua propriedade firmada por meio de Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em 30 de Abril de 2009.

Ônus sobre o imóvel

Existência de alienação fiduciária, por instrumento particular de 30 de abril de 2009, dos imóveis identificados sob as matrículas 118.282 a 118.285, 118.287, 118.288, 118.298 a 118.301, 118.3004 a 118.306, 118.309 a 118.313, com anuência do Banco Ourinvest, então administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund, transferiu a propriedade resolúvel à Brazilian Securities Companhia de Securitização, para a garantia da dívida de R$140 milhões, em 120 parcelas com juros remuneratórios de 12,19%, com base em um ano de 360 dias, a partir de 11 de maio de 2009, nos termos do Aditamento à Alienação Fiduciária firmada em 04 de julho de 2011, até 03 de maio de 2019. Os créditos imobiliários deverão ser atualizados mensalmente de 11/05/09 pela TR do Banco Central do Brasil. O contrato está subordinado às condições resolutivas do compromisso de compra e venda.

Principais Características dos Contratos de Locação

EDIFÍCIO ELDORADO BUSINESS TOWER	
IMÓVEL	Eldorado Business Tower, no Centro Empresarial Rebouças, situado na Avenida Rebouças, n.º 3.970 e na Avenida Nações Unidas n.º 8.501 na Capital do Estado de São Paulo.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora.

EDIFÍCIO ELDORADO BUSINESS TOWER

CONTRATOS	1. Contrato de Locação firmado em 31/07/2007. 1º Aditivo ao Contrato de Locação firmado em 05/09/2007. Cessão do Contrato de Locação firmada em 20/05/2009. 2º Aditivo ao Contrato de Locação firmado em 17/11/2009. 3ºAditivo ao Contrato de Locação firmado em 03/06/2011. 2. Contrato de Locação firmado em 01/07/2007. Cessão do Contrato de Locação firmada em 20/05/2009. Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 12/03/2011. 3. Contrato de Locação firmado em 01/03/2007. Cessão do Contrato de Locação firmada em 20/05/2009. Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 12/03/2011. 4. Contrato de Locação firmado em 01/11/2007. Cessão do Contrato de Locação firmada em 20/05/2009. Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 12/03/2011 5. Contrato de Locação firmado em 30/10/2007. Cessão do Contrato de Locação firmada em 20/05/2009. 6. Contrato de Locação firmado em 28/01/2008. Cessão do Contrato de Locação firmada em 20/05/2009. 7. Contrato de Locação firmado em 30/10/2007. Cessão do Contrato de Locação em 20/05/2009. Aditamento de Contrato de Locação em 04/08/2010. Segundo Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 12/03/2011 8. Contrato de Locação firmado em 01/03/2008. Cessão do Contrato de Locação, da Odebrecht para Braskem, firmada em 22/04/2008. Aditamento a Contrato de Locação firmado em 12/12/2008.Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações firmado em 20/05/2009. Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 13/06/2011. 9. Cessão do Contrato de Locação, da Odebrecht para Braskem, firmada em 22/04/2008. Aditamento a Contrato de Locação firmado em 12/12/2008. Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações firmado em 20/05/2009. Aditamento ao Contrato de Locação firmado em 13/06/2011. 10. Contrato de Locação firmado em 19/06/2007. Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações firmado em 20/05/2009. 1º Aditivo a Contrato de Locação firmado em 25/05/2009. 2º Aditivo ao Contrato de Locação firmado em 12/03/2011. 3º Aditivo ao Contrato de Locação firmado em 23/01/2012.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 1º ao 4º andar (7.048,25 m²): General Electric do Brasil Ltda. – CNPJ: 33.482.241/0001-73. 2. 5º andar (1.838,16 m²): Gerdau Aços Longos S.A. – CNPJ: 07.358.761/0001-69. 3. 7º e 8º andares (3.676,32 m²): Gerdau Aços Longos S.A. – CNPJ: 07.358.761/0001-69. 4. 18º e parte do 19º andar (2.716,02 m²): Gafisa S.A. – CNPJ: 01.545.826/0001-07. 5. Parte do 19º andar (926,52 m²): BPN Brasil Banco Múltiplo S.A. – CNPJ: 61.033.106/0001-86. 6. 20º andar (1.821,28 m²): Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. – CNPJ: 33.700.394/0001-40. 7. 21º andar (1.817,91 m²): ANBIMA Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – CNPJ: 34.271.171/0001-77. 8. 13% do 25º, 26º, 31º e 32º andares, cobertura: Construtora Norberto Odebrecht – CNPJ: 15.102.288/0001-82. 9. 24º andar, 87% do 25º andar: Braskem S.A. - CNPJ: 42.150.391/0001-66. 10. 29º e 30º andares (3724,36 m²): Banco Pine S.A. – CNPJ: 62.144.175/0001-2
PRAZO	1. Até 31 de março de 2018 2. Até 12 de março de 2013 3. Até 12 de março de 2013 4. Até 12 de março de 2018 5. Até 12 de março de 2018 6. Até 12 de março de 2013 7. Até 12 de março de 2013 8. Até 12 de março de 2013 9. Até 12 de março de 2013 10. Até 12 de março de 2013

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

EDIFÍCIO ELDORADO BUSINESS TOWER

ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$845.790,00. 2. R$220.579,20. 3. R$441.158,40. 4. R$346.952,57. 5. R$69.489,00. 6. R$145.702,40. 7. R$218.160,00. 8. R$858.013,80. 9. R$420.431,00. 10. R$446.923,20.
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Correrão por conta das Locatárias encargos do Imóvel locado tais como: administração, vigilância, conservação, limpeza, reparo, manutenção e fiscalização, despesas condominiais ordinárias, despesas com utilização e manutenção do sistema de ar condicionado em suas áreas privativas e prêmios relativos ao seguro contratado pelo Condomínio. Correrá por conta da Locatária o pagamento de tributos relativos ao imóvel locado.
JUROS DE MORA*	Com exceção dos contratos listados abaixo, sobre todos os aluguéis pagos após o vencimento serão cobrados juros de mora de 1% ao mês, pro rata die, e multa moratória de 10% sobre o valor do débito dos alugueis corrigido monetariamente pelo IGPM. 4. Juros de mora de 1% ao mês, pro rata die, e multa moratória de 2%, se pago em até 3 dias e, permanecendo em mora após este período, será cobrada multa moratória de 10% sobre o valor do débito dos alugueis corrigido monetariamente pelo IGPM. 6. Juros de mora de 1% ao mês, pro rata die, e multa moratória de 2% no período de atraso de até 10 (dez) dias e, após este período, multa moratória de 10% sobre o valor do débito dos alugueis corrigido monetariamente pelo IGPM.
MULTA*	Multa correspondente a 3 (três) alugueres mensais, vigentes à data da infração contratual para a parte que infringir qualquer cláusula contratual, ressalvadas aquelas que prevejam penalidades específicas (como a rescisão antecipada do contrato).
GARANTIAS	1. Não possui Garantia. 2. Fiança outorgada por Gerdau S/A. 3. Fiança outorgada por Gerdau S/A. 4. Não possui Garantia. 5. Fiadora: BPN Participações LTDA., CNPJ/MF n.º 05.410.789/0001-72. A Fiadora renunciou ao benefício de ordem. 6. Fiadora: Unibanco Empreend. E Participações S.A., CNPJ/MF n.º 60.938.552/0001-77. A Fiadora renunciou ao benefício de ordem. 7. Carta de Fiança de Bancária do Banco Itaú no valor de R$2.091.642,04, válida até 11.03.2013. 8. Fiadora: CBPO Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF n.º 61.156.410/0001-01. 9. Fiadora: CBPO Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF n.º 61.156.410/0001-01. 10. Carta de Fiança de Bancária do Banco Mercantil do Brasil S/A no valor de R$6.420.000,00, válida até 29.06.2013.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

10. Torre Almirante

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Fev/09
Tipo:	Edifício Comercial (Classe A+)
Localização:	Rio de Janeiro - RJ
ABL:	24,881 m²
Locatários:	Petrobras e CEF
Valor de Avaliação:	R$ 467.2 milhões*
Participação:	60%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo detém a totalidade das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, que é proprietário de 60% do imóvel, sendo que no que diz respeito a loja A – objeto da matrícula 17.841 do 7º Cartório Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, este é proprietário de uma fração de 23.465,25/750.000. O Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio é detentor do direito decorrente da locação do imóvel, na proporção de sua propriedade.

Ônus sobre o imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pelo Fundo, não foram identificados ônus sobre o imóvel na referida data. Entretanto, foi constatada a existência de uma ação renovatória de número 2009.51.01.010046-6 proposta em 08.05.2009 sobre a área referente a loja C, locada à Caixa Econômica Federal, isto implica em um prazo de vencimento indeterminado além da possibilidade de reajustes arbitrados pelo poder judicial.

Principais Características dos Contratos de Locação

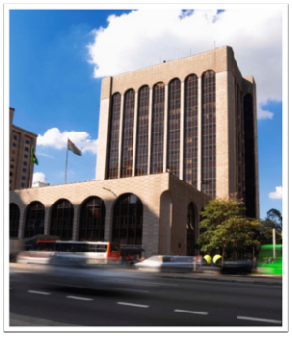
EDIFÍCIO TORRE ALMIRANTE	
IMÓVEL	1. Edifício Torre Almirante e Ed. Garagem: área de 41.109,62 m² que engloba (i) a torre localizada na Av. Almirante Barroso, 81, Centro, Rio de Janeiro, com todos os seus pavimentos, subsolos, lojas e sobrelojas ("Torre"), com exceção da Loja C; e (ii) a Loja, sobreloja e os andares G14 e G15 do Edifício Garagem; e (b) a totalidade das vagas de estacionamento do Edifício Garagem localizado ao lado da Torre na Av. Graça Aranha, 327/333, Centro, Rio de Janeiro ("Edifício Garagem"), com exceção de 3 vagas destinadas a loja C e 6 vagas destinadas à Hines. 2. Loja C, localizada no andar térreo da Torre.
LOCADORES	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfólio (60%) e Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante (40%).
CONTRATOS	1. Contrato de Locação assinado em 10/09/2004. 1º Aditivo ao Contrato de Locação datado de 31/01/2005. 2º Aditivo ao Contrato de Locação datado de 09/09/2008. Instrumento Particular de Aditivo a Contrato de Locação de Imóvel Comercial datado de 20/02/2009. Cessão do Contrato de Locação datada de 22/07/2009. 3º Aditivo a Contrato de Locação firmado em 18/10/2011. 4º Aditivo a Contrato de Locação firmado em 30/05/2012. 2. Contrato de Locação assinado em 11/11/2004.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. Ed. Torre Almirante e Ed. Garagem (4.109,62 m²): Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobrás. CNPJ: 33.000.167/0001-01. 2. Loja C (358,98 m²) – Caixa Econômica Federal. CGC/MF: 00.360.305/0001-04.
PRAZO	1. Até 28/02/2015. 2. Prazo Indeterminado.
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$5.899.230,47. 2. R$34.500,00.
REAJUSTE*	Anualmente pelo IGPM.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Cabe às Locatárias o pagamento de despesas de manutenção e conservação das áreas de uso comum da Torre, tributos de quaisquer natureza que recaiam sobre o Imóvel e prêmio seguro.
PENALIDADES*	1. Sobre o aluguel que não for pago dentro do prazo estipulado, incidirá multa de 2% e juros de mora segundo a taxa de 1% ao mês, calculado Pró-rata sobre o valor devido e não pago, devidamente corrigido pelo índice previsto no Contrato. 2. Sobre o aluguel, encargos locatícios e seguro prêmio que não forem pagos dentro do prazo, incidirá multa de 2% e juros de mora segundo a taxa SELIC referente ao mês ou fração, devidamente corrigido pelo índice previsto no Contrato.
GARANTIAS	Não há.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

11. Brazilian Financial Center

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Mar/10 (promessa)
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL	24.161 m²
Locatários:	Santander, BV Financeira, e outros
Valor de Avaliação:	R$ 335.6 milhões*
Participação:	60.0%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo detém a totalidade das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, que é compromissário comprador de 60% do imóvel. O Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio é detentor do direito decorrente da locação do imóvel, na proporção de sua propriedade.

Favor referir-se à Seção "Fatores de Riscos – Riscos Relativos aos Imóveis – Riscos Relacionados ao Brazilian Financial Center" para considerações adicionais acerca dos direitos que o Fundo detém sobre o imóvel.

Ônus sobre o imóvel

Em 04 de fevereiro de 2010, algumas unidades (28 vagas de garagem) do Edifício Banco Real (antiga denominação do Brazilian Financial Center) estavam registradas em nome da Companhia Real Brasileira de Seguros, atualmente Tókio Marine Seguradora S.A (alteração esta que ainda não consta do Cartório de Registro de Imóveis), razão pela qual foi firmado um Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Bens Imóveis em separado com retenção do preço até a data da regularização destas unidades e outorga da escritura.

Consta da matrícula-mãe uma servidão de passagem subterrânea e "non edificanti" em favor da Prefeitura do Município de São Paulo.

Além do ônus acima, havia no Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio duas indisponibilidades de bens gravadas sobre a matrícula nº 66.184, cujo objeto é a vaga de garagem nº 99, no 3º subsolo, em nome ainda do Banco Real S/A. No Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Bens Imóveis referente as 28 vagas de garagem, o Banco Santander (Brasil) S.A. comprometeu-se a tomar as medidas necessárias para proceder o cancelamento dos ônus indicado mencionado.

O Fundo ainda consta como promissário comprador das matrículas de número 65.616, 65.621, 65.627, 65.631 e 65.670. A Companhia Real Brasileira de Seguros consta como proprietária da matrícula número 65.642.

Principais Características dos Contratos de Locação

EDIFÍCIO BRAZILIAN FINANCIAL CENTER	
IMÓVEL	Brazilian Financial Center, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374.
LOCADORES	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfólio (60%) e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação assinado em 24/03/2010. Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação para Fins Não Comerciais, assinado em 23/06/2010. 2. Contrato de Locação assinado em 15/04/2010. 3. Contrato de Locação assinado em 07/04/2010. 4. Contrato de Locação assinado em 05/03/2010. Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Contrato de Locação firmado em 01/12/2011. Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Contrato de Locação firmado em 04/04/2012. 5. Contrato de Locação assinado em 15/03/2012.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. 2º ao 12º andares (23.244 m²): BV Financeira S.A. Crédito, Financiamento e Investimento CNPJ:01.149.953/0001-89. 2. 13º e 14º andares (3.560,22 m²): Goldfarb Incorporações e Construções S.A. CNPJ: 58.507.286/0001-86. 3. 15º e 16º andares (3.560,22 m²): Brazilian Finance & Real Estate S.A. CNPJ: 02.762.113/0001-50. 4. Unidade autônoma denominada "centro de processamento de dados", localizada no 5º sub-solo e unidade autônoma denominada "térreo", localizada no 1º pavimento: Banco Santander (Brasil) S/A CNPJ 90.400.888/0001-42. 5. 17º e 18º andares (1.437,50 m²): Banco Panamericano S/A – CNPJ: 59.285.411/0001-13.
PRAZO	1. Até 01 de junho de 2020. 2. Até 01 de junho de 2020. 3. Até 01 de junho de 2020. 4. Até 05 de março de 2015. 5. Até 01 de maio de 2017.
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$1.178.275,20. 2. R$190.115,75. 3. R$175.162,82. 4. R$725.858,00. 5. R$165.312,50.
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.
JUROS DE MORA*	1, 2, 3 e 5. Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 10%, correção monetária pro rata die, IGP-M até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento. 4. Não há previsão contratual.
MULTA*	Em caso de descumprimento contratual, multa equivalente a 3 (três) aluguéis.
GARANTIAS	1. Carta de Fiança Bancária do Banco Bradesco, no valor de R$26.878.047,36 válida até 01/06/2020. 2. Fiador - PDG Realty S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.950.811/0001-89. 3. Carta de Fiança Bancária do Banco Itaú BBA, no valor de R$3.353.824,00 válida até 08/11/2012. 4. Não possui garantia. 5. Não possui garantia.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

12. Burity

Características do Empreendimento

Data de Aquisição:	Abr/11
Tipo:	Edifício Comercial
Localização:	São Paulo - SP
ABL	10,550 m²
Locatários:	GM e GMAC
Valor de Avaliação:	R$ 59.75 milhões*
Participação:	100%
Taxa de Ocupação Média:**	100%



* Fonte: Laudo de Avaliação Colliers International – maio/2012.
** Últimos 5 anos.

Direitos que o Fundo detém sobre o imóvel

O Fundo é proprietário da totalidade do imóvel, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra em 24 de abril de 2011, e detentor do direito decorrente da locação do imóvel, cedido por meio de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, firmado em 29 de abril de 2011.

Ônus sobre o imóvel

Existência de hipoteca de 1º grau, por Escritura Pública de Garantia Hipotecária de 29.04.11, dos imóveis identificados sob as matrículas 112.697 (escritório 11 – Bloco A), 112.698 (escritório 21 – Bloco A), 112.699 (escritório 22 – Bloco A), 112.700 (escritório 31 – Bloco A), 112.701 (escritório 32 – Bloco A), 112.702 (escritório 41 – Bloco A), 112.703 (escritório 42 – Bloco A), 112.704 (escritório 51 – Bloco A), 112.705 (escritório 21 – Bloco B), 112.706 (escritório 31 – Bloco B), 112.707 (escritório 41 – Bloco B), 112.708 (escritório 51 – Bloco B), 112.709 (escritório 61 – Bloco B) e 112.710 (escritório 71 – Bloco B), com anuência do Banco Ourinvest, então administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund, em favor da Brazilian Securities Companhia de Securitização, para a garantia da dívida de R$35 milhões, em 120 parcelas no valor de R$431.470,02 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 8,6270%, com base em um ano de 30/360 dias, que serão atualizados mensalmente pelo IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir da data do primeiro pagamento, 11/06/11. A hipoteca subsistirá até a efetiva liquidação do Preço de Aquisição dos Imóveis.

Principais Características dos Contratos de Locação

EDIFÍCIO BURITY	
IMÓVEL	Edifício Burity, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 3096.
LOCADORA	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
CONTRATOS	1. Contrato de Locação firmado em 21/06/2010. Cessão de Direitos e Obrigações firmada em 15/09/2011. 2. Contrato de Locação firmado em 21/06/2010. Cessão de Direitos e Obrigações firmada em 15/09/2011.
OBJETO/LOCATÁRIAS*	1. Bloco A: General Motors do Brasil Ltda. (4.462,00 m²) – CNPJ: 59.275.792/0001-50. 2. Bloco B: Banco GMAC S/A (6.087,00 m²) – CNPJ: 59.274.605/0001-13.
PRAZO	1. Até 30 de setembro de 2015. 2. Até 30 de setembro de 2015.
ALUGUEL (VALORES CONSIDERADOS NA DATA DA ASSINATURA DOS RESPECTIVOS CONTRATOS / ADITAMENTOS)	1. R$203.645,48. 2. R$277.810,68.
REAJUSTE*	Anual pelo IGP-M.
FINALIDADE*	Locação não residencial.
ENCARGOS*	Impostos, taxas, contribuições e demais encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.
JUROS DE MORA*	Sobre o valor do aluguel que não for pago no prazo estipulado incidirá multa de 2%, correção monetária pro rata die, IGP-M até a data do pagamento, 1% ao mês ou fração a título de juros de mora, calculado sobre o valor devido e não pago, corrigido monetariamente a partir do vencimento.
MULTA*	Em caso de descumprimento contratual, multa equivalente a 3 (três) aluguéis.
GARANTIAS	1. Não há garantia. 2. Não há garantia.

* Quando não diferenciado por contrato, esse item aplica-se a todos os Contratos de Locação deste empreendimento.

Locatários que Respondem por 10% (Dez Por Cento) ou Mais da Receita Bruta do Fundo:

Entre os locatários dos imóveis pertencentes ao Fundo, apenas um responde por 10% ou mais de sua receita bruta de locação. Segue abaixo qualificação:

- Petróleo Brasileiro S/A – Petrobras, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/0001-01, a qual é uma sociedade de economia mista, controlada pelo Governo Federal do Brasil, que tem como objeto a pesquisa, a lavra, a refinação, o processamento, o comércio e o transporte de petróleo proveniente de poço, de xisto ou de outras rochas, de seus derivados, de gás natural e de outros hidrocarbonetos fluidos, além das atividades vinculadas à energia, podendo promover a pesquisa, o desenvolvimento, a produção, o transporte, a distribuição e a comercialização de todas as formas de energia, bem como quaisquer outras atividades correlatas ou afins.

Ativos do Fundo que respondem por 10% (dez por cento) dos ativos do Fundo:

As propriedades listadas abaixo representam 10% ou mais do total dos ativos do Fundo tendo em vista o laudo de avaliação de imóveis da Colliers International – base novembro 2011:

- Edifício Eldorado Business Tower responde por 27% da carteira de imóveis do Fundo;
- Edifício Torre Almirante responde por 22% da carteira de imóveis do Fundo; e
- Edifício Brazilian Financial Center responde por 16% da carteira de imóveis do Fundo.

Histórico de ocupação dos Imóveis:

A tabela abaixa demonstra a ocupação média dos imóveis do fundo nos últimos cinco anos:

Propriedades	2007	2008	2009	2010	2011	30 de junho de 2012
Brazilian Financial Center	100,0%*	100,0%*	100,0%*	100,0%*	100,0%*	100,0%*
Burity	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Cargill	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
CENESP	73,1%	77,9%	77,1%	86,1%	100,0%	93,4%
Hicham I	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Hicham II	N/A	N/A	N/A	100,0%	100,0%	100,0%
Eldorado Business Tower	N/A	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Flamengo Park – Torre A	N/A	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Montreal	100,0%*	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Almirante Tower	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Transatlântico	100,0%*	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Volkswagen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

(N/A) Imóvel não existia / em construção ou retrofit.
(*) 10% em uso pelo antigo proprietário.

Obrigações

O Fundo possui em 30 de junho de 2012 um total de obrigações por aquisição de imóvel de R$237,7 milhões decorrentes de compra a prazo de imóveis integrantes de sua carteira:

- Imóvel Burity: aquisição a prazo do Imóvel, cujo saldo devedor atual (em junho de 2012) é de R$34,5 milhões a ser pago em parcelas mensais até maio de 2021 mensais atualizados mensalmente pela variação do índice de inflação IGP-M e garantida pela (i) cessão fiduciária das receitas de locação do imóvel Burity e (ii) alienação fiduciária do imóvel Burity.

- Imóvel Brazilian Financial Center: aquisição a prazo do Imóvel, cujo saldo devedor atual (em junho de 2012) é de R$76,8 milhões a ser pago em parcelas mensais até março de 2015, atualizados mensalmente pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança (TR) e garantida (i) pela cessão fiduciária das receitas de locação do Imóvel Torre Almirante e (ii) alienação fiduciária de 60% das cotas do Fundo Prime Portfólio constituída em favor da Brazilian Securities Companhia Securitizadora.

- Imóvel Eldorado: aquisição a prazo do Imóvel, cujo saldo devedor atual (em junho de 2012) é de R$126,4 milhões a ser pago em parcelas mensais até maio de 2019, atualizados mensalmente pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança (TR) e garantida pela (i) cessão fiduciária das receitas de locação do imóvel Eldorado Tower e (ii) alienação fiduciária do imóvel Eldorado.

Comprometimento de Receitas em decorrência de Operações de Securitização feitas pelo Fundo

Antecipação de receitas de locação do Fundo (Receita de Exercícios Futuros) mediante a contratação de operação de securitização das receitas de locação do valor atual da cessão de créditos dos imóveis Volkswagen, Flamengo Tower, Edifício Montreal e Hicham, o qual o valor atual da cessão de créditos correspondente a R$26,5 milhões na data base de 30 de junho de 2012 (utilizando-se a taxa de desconto de IGP-M +8,25% da cessão de créditos) e para o Hicham II é de R$12,8 milhões na data base de 30 de junho de 2012, com taxa de IPCA+8,74% aa.

Antecipação de receitas de locação do Fundo (Receita de Exercícios Futuros) mediante a contratação de operação de securitização equivalentes a receitas de locação do imóvel Brazilian Financial Center correspondente ao valor presente de R$93,8 milhões na data base junho de 2012 (utilizando-se a taxa de desconto de TR+10,2% da cessão de créditos), e garantida pela alienação fiduciária de 40% das cotas do Fundo Prime Portfólio constituída em favor da Brazilian Securities Companhia Securitizadora.

Seguro dos Imóveis

A Administradora tomou todas as providências cabíveis e verificou que os seguros contratados para a preservação dos imóveis são suficientes e estão em conformidade com a prática de mercado.

Muito embora disponível no Brasil, o seguro relativo à titularidade de imóveis (*title insurance*) não é amplamente contratado em operações imobiliárias no mercado brasileiro e, portanto, não constitui prática comum como em outros países, o que limita a capacidade do Fundo de obter proteção contra os riscos de propriedade. Nesse sentido, o Fundo não possuí cobertura de seguro para o caso de declaração de ineficácia da transferência de propriedade de qualquer dos nossos imóveis ao Fundo, ou ainda em virtude de atos ou fatos de terceiro que possam afetar o direito de propriedade do Fundo. Não obstante, em tais hipóteses, o vendedor de tais imóveis se responsabiliza pela evicção nos termos da lei.

Na data deste Prospecto, todos os Imóveis contavam com apólices de seguros contra danos em geral, conforme descrito na tabela abaixo:

Imóvel	Cidade	Seguradora	Data Vencimento
Flamengo	Rio de Janeiro	Tokio Marine	20/12/2012
Cenesp	São Paulo	ACE	31/12/2012
Eldorado	São Paulo	Chubb	31/12/2012
Ed. Volkswagen	São Paulo	ACE	31/12/2012
Burity	São Paulo	ACE	17/04/2013
Ed. Cargill	São Paulo	Chartis	01/03/2013
Ed. Transatlântico	São Paulo	Zurich	30/04/2013
Hicham	Campinas	RSA	15/06/2013
Hicham II	Campinas	RSA	15/06/2013
Ed. Montreal	Rio de Janeiro	Liberty	01/08/2013
Torre Almirante	Rio de Janeiro	Allianz	28/11/2012
BFC	São Paulo	Itaú	01/06/2013

O termo "Fundo" referido nesta Seção remete aos Ativos/Obrigações do Fundo, agregado aos fundos de investimento imobiliário por ele investidos.

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Setor Imobiliário no Brasil

O acentuado processo de urbanização do Brasil, a partir da década de 50, modificou amplamente o cenário da ocupação do território brasileiro, de forma que grande parte da população passou a se concentrar nas áreas urbanas. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2004, data mais recente do estudo do IBGE, este percentual chegou a 84,6%.

O Brasil vivencia, nos últimos anos, uma nova realidade econômica, baseada em crescimento estável, redução da taxa de juros e controle da inflação. Neste contexto, o mercado imobiliário tem apresentado níveis elevados de crescimento nesta última década.

Além das condições macroeconômicas brasileiras favoráveis, o desenvolvimento de alternativas de financiamento ao mercado imobiliário, especialmente por meio do mercado de capitais, tem despertado o interesse dos participantes do mercado financeiro e de capitais e mobilizado valores expressivos de recursos. O aumento dos investimentos na economia brasileira, com destaque para o setor imobiliário, bem como o elevado interesse do capital estrangeiro, representa um conjunto de condições favoráveis, que são capazes de propiciar um impulso maior no mercado imobiliário brasileiro, incluindo o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Essas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento econômico, renda per capita e déficit habitacional. Segundo informações do IBGE, a região Sudeste, onde o Fundo concentra seus investimentos, é uma das regiões brasileiras de maior concentração de população e atividade econômica, reunindo, aproximadamente 42% da população (número bruto população) e aproximadamente 55% do PIB do País (número bruto PIB).

As cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro são as duas cidades mais importantes da região Sudeste e são os maiores mercados imobiliários brasileiros. Conforme dados apresentados pela CBRE, essas duas cidades ocupam, respectivamente, os 1º e 2º lugares no ranking total de áreas de escritórios.

São Paulo

De acordo com informações da CBRE, as regiões da Avenida Paulista, Jardins e Marginal, em conjunto, tiveram uma média de aproximadamente 75.000 m² de ABL de novos escritórios entregues por ano no período de 1980 a 1994.

Com a estabilização da economia, a partir de 1994, proporcionada pelo Plano Real, o mercado de escritórios, a exemplo de outros segmentos da economia, viveu um período de melhorias significativas. O mercado passou a crescer de forma linear, chegando-se à média, segundo a CBRE, de 218.000 m² úteis no período compreendido entre os anos de 2000 e 2004, sendo o pico alcançado em 2000, com aproximadamente, 300.000 m² úteis.

Entre 2006 e 2011, segundo a CBRE, a cidade de São Paulo foi responsável por uma média de 645.000 m² de novas áreas de escritório por ano e, mesmo com o forte crescimento do estoque, houve significativa redução da vacância e consequente pressão nos preços médios de aluguel. No mesmo período, ainda segundo a CBRE, a vacância foi de 12,6% para 3,6% em São Paulo e os valores de aluguéis médios tiveram uma elevação de 97% no mesmo período.

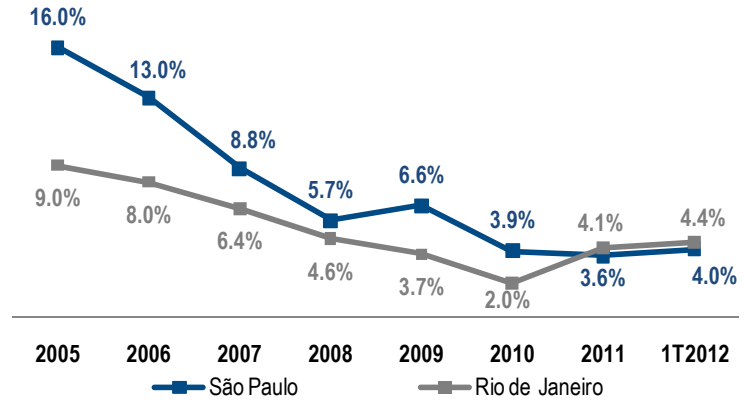
Rio de Janeiro

O Rio de Janeiro, diferentemente de São Paulo, não possui a mesma facilidade de produção de novos empreendimentos de escritórios na cidade devido a características geográficas e oferta de terrenos. Além disso, a qualidade dos empreendimentos existentes é considerada muito aquém das reais necessidades de seus ocupantes. Segundo a CBRE no período compreendido entre 2000 e 2004, a média de novo estoque entregue atingiu 49.474 m²/ano, sendo superada no período seguinte, 2005 a 2009, em 32%, atingindo uma média de 65.493 m²/ano. Tal "aumento" da média deveu-se a um único empreendimento, entregue em 2008, mostrando sua fragilidade de entrega de novos produtos.

No período de 2009 a 2011, segundo a CBRE, o mercado apresentou um crescimento considerável uma vez que se entregou uma média de 118.600 m², representando um crescimento importante se comparado às médias dos anos anteriores.

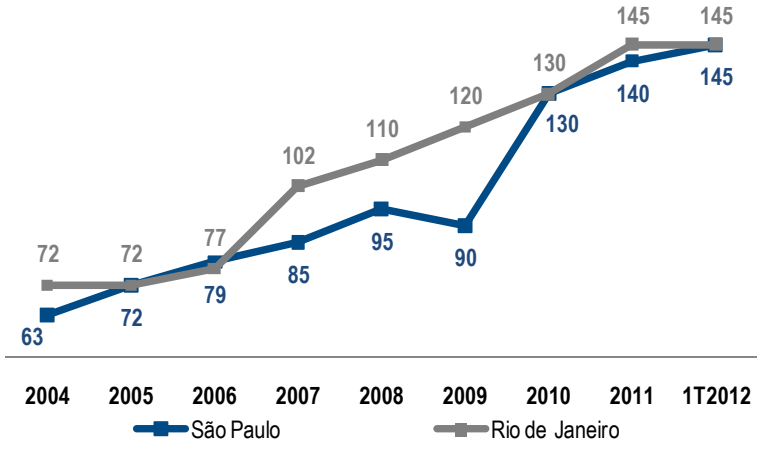
Os gráficos a seguir representam a evolução da taxa de vacância dos imóveis em São Paulo e no Rio de Janeiro e a evolução do valor dos imóveis desde 2005 até o primeiro trimestre de 2012, respectivamente:

Taxa de vacância dos imóveis nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro



Fonte: CBRE.

Evolução do valor dos imóveis das cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro (R$/m²/mês)



Fonte: CBRE.

A tabela acima representa a média do crescimento do metro quadrado dos aluguéis por mês nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Apesar do crescimento do estoque de escritórios nos últimos anos, tanto a cidade de São Paulo como a cidade do Rio de Janeiro ainda são mercados pouco penetrados, se comparados com outros grandes centros financeiros globais, o que demonstra o potencial de crescimento futuro. O gráfico abaixo mostra o estoque de escritórios por habitantes nas principais cidades mundiais:

Estoque total por cidade versus número de habitantes



Fonte: CB Richard Ellis, atualizado em junho/2012.

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Com o crescimento estável brasileiro ao longo dos anos, somado ao aumento da renda média da população e a redução da taxa básica de juros para níveis abaixo de dois dígitos, observa-se uma crescente procura por parte dos investidores por investimentos alternativos mais rentáveis. Essa crescente demanda por novas classes de ativos tem contribuído para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil.

Os FIIs vêm se mostrando uma alternativa interessante de investimento para o investidor que procura um ativo diferenciado, que lhe proporcione perspectivas de rentabilidade superiores do que as apresentadas atualmente por ativos de renda fixa. O aumento da procura pelos fundos de investimento imobiliário está diretamente relacionado às características de distribuição de rendimentos aos cotistas, tratamento tributário e lastro representado por ativos imobiliários.

O investimento em FIIs também se mostra atrativo na medida em que possibilita o ingresso de pequenos e médios investidores no mercado de capitais, que tenham interesse em investir em ativos vinculados ao mercado imobiliário.

Os FIIs se colocam como alternativa de investimento no setor imobiliário, com boa relação de risco e retorno, substituindo a aquisição direta de imóveis, conforme se pode observar no comparativo a seguir:

	FII	Imóvel
Simplicidade	Através de uma conta Home Broker, no qual o investidor pode acessar o mercado de capitais por meio de uma conta em uma instituição financeira, lhe é permitido negociar suas cotas ao mercado de forma direta.	Na negociação convencional de um imóvel existe uma extensa documentação a ser providenciada, burocracia e pagamentos de altas taxas.
Liquidez	As cotas são negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado de forma simples, o que gera liquidez na negociação das cotas	A venda de um imóvel abrange diversas variáveis o torna um ativo de difícil liquidez
Custos de entrada e saída	O investidor paga pelo serviço de corretagem ao transacionar suas cotas no mercado.	Os custos envolvidos em uma alienação de um imóvel são altos, podendo chegar a um valor entre 2% a 6%¨, do valor da compra ou da venda do um imóvel.
Fracionamento do Investimento	O investidor em cotas de FII é capaz de adquirir participação fracionada em diversos empreendimentos imobiliários.	A aquisição fracionada de um imóvel envolve a mesma documentação quando da aquisição de um imóvel individual, com o agravante de se obter informações de cada um dos indivíduos que estão alienando ou adquirindo o imóvel.
Vantagem Fiscal	Não há incidência de imposto sobre a renda sobre os rendimentos distribuídos pelo fundo para as pessoas físicas, desde que atendidas exigências legais.	Sobre aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta há incidência imposto sobre a renda.
Risco	O FII investe em grandes empreendimentos, com diversificação de inquilinos, não dependendo da qualidade financeira e presença de um só inquilino.	A propriedade de um imóvel faz com que seu proprietário fique exposto ao risco de vacância e inadimplência de um rol limitado de inquilinos.
Gestão	O FII possui escala de recursos para contratar profissionais especializados no setor imobiliário, capazes de aperfeiçoarem a rentabilidade de um FII.	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não possui tempo para observar as alterações do setor, dessa forma, não é capaz de identificar as maneiras para maximizar os seus ganhos.
Imóveis	O FII tem acesso a um volume grande de empreendimentos de primeira linha, o que aumenta a possibilidade de maximizar os seus ganhos.	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, os FIIs podem ter o prazo indeterminado, contudo suas cotas poderão ser negociadas no mercado secundário.

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

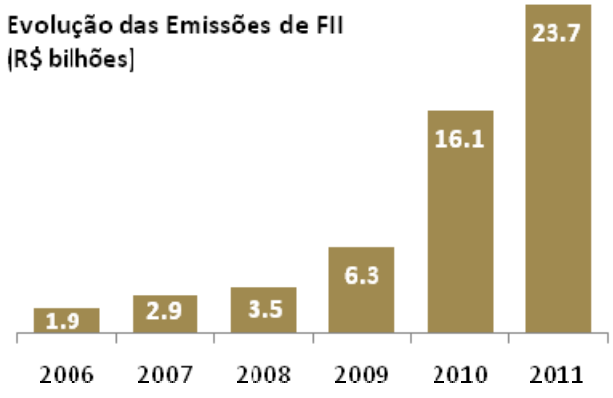
O investimento em um FII tem como diferencial a isenção do Imposto de Renda para pessoas físicas, quando da distribuição de rendimentos ao cotista, já com relação às pessoas jurídicas há retenção de 20% a título de Imposto de Renda sobre o rendimento mensal.

Quando da venda de cotas, caso exista ganho de capital por parte de algum cotista, este deverá recolher a tributação referente ao imposto de renda na alíquota de 20% sobre os ganhos, regra válida tanto para os investidores pessoa física, como para os investidores pessoa jurídica.

Ademais, quando comparado com uma empresa do setor imobiliário, os fundos de investimento apresentam diferencias importantes, tais como: (i) isenção de impostos do veiculo de investimento; (ii) distribuição mensal de resultados; (iii) distribuição mínima de 95% do lucro apurado segundo o regime caixa; (iv) vedação em contrair dívidas; (v) vedação no investimento em imóvel cujo o incorporador, construtor ou cotista seja cotista com mais de 25,0% das cotas do fundo; e (vi) economia com impostos de empregados e encargos trabalhistas.

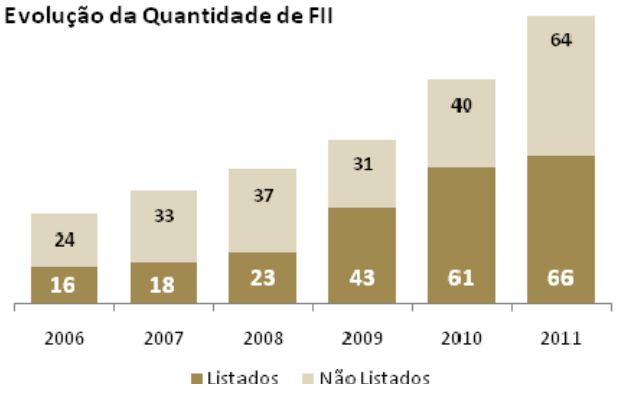
Momento da Indústria

Todas as alterações jurídicas a que foram submetidos os FIIs, possibilitaram o seu forte crescimento nos últimos anos, principalmente depois de 2005 quando a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isentou do imposto de renda os resultados distribuídos por um FII, ao investidor pessoa física. Como pode ser observado no gráfico, em apenas cinco anos o investimento em FII alcançou o montante de R$23,7 bilhões, crescendo 1.185%, durante o período de 2006 a 2011.



Fonte: CVM, BM&FBOVESPA.

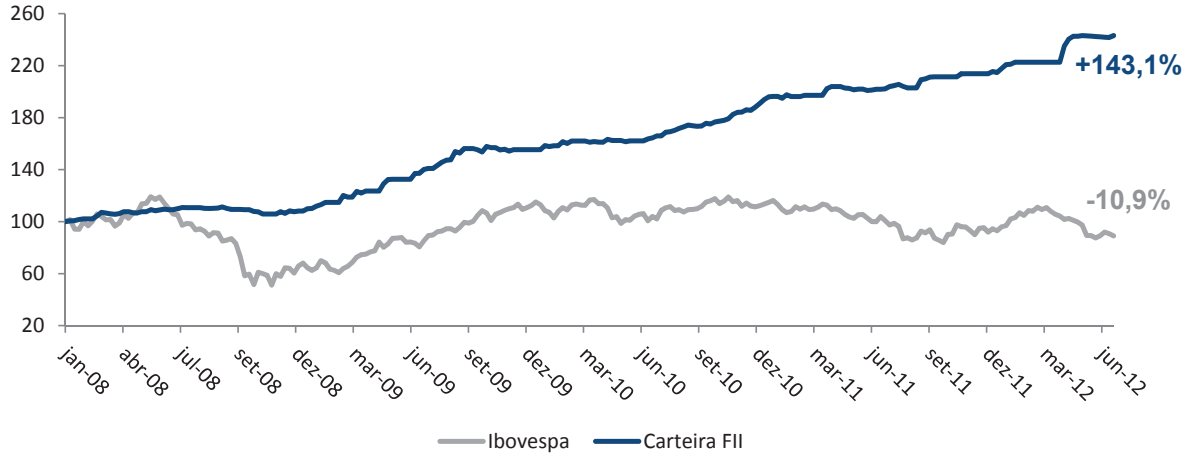
No mês de dezembro de 2011, a indústria de FII era composta por 130 fundos, de acordo com informações obtidas no site da CVM. Dentre tais fundos, 66 fundos são listados no mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA indicando que a quantidade de novos fundos listados na BM&FBOVESPA vem aumentando em ritmo cada vez mais acelerado, conforme se pode verificar:



Fonte: CVM, BM&FBOVESPA.

O aumento da demanda por essa classe de ativo cria uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, valorizando as cotas de FIIs, o que torna ainda mais atrativo o investimento nos referidos fundos.

O gráfico abaixo demonstra a evolução do desempenho dos FIIs, comparado à evolução do índice Ibovespa.



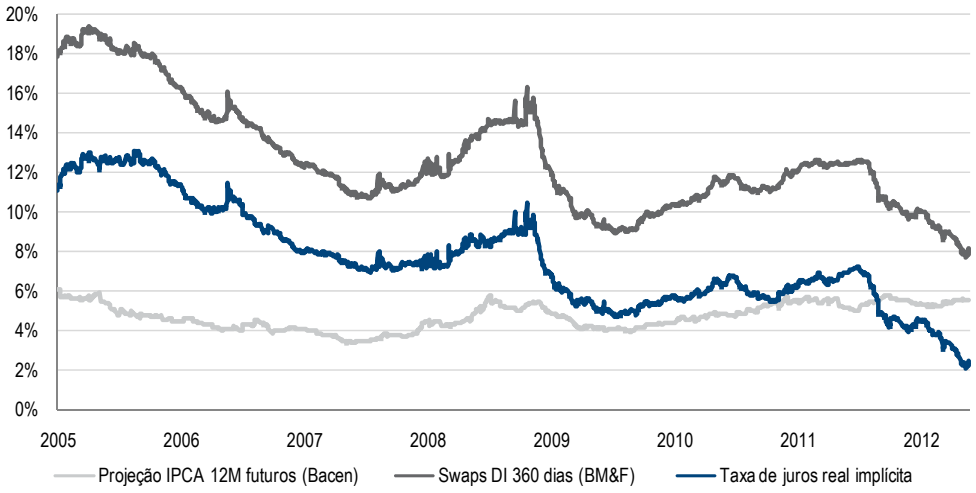
Fonte: CVM, BM&FBOVESPA.

Fundamentos Econômicos

No ano de 2011, a economia global foi impactada pelo agravamento da crise financeira mundial iniciada em 2008. Particularmente devido aos problemas de solvência fiscal em países do bloco do EURO e nos Estados Unidos, os países desenvolvidos tiveram forte desaceleração no nível de atividade econômica, segundo dados do FMI. A economia mundial sofre perturbações, com acentuada aversão ao risco, o que tende a afetar o crescimento e reduzir o volume de comércio, provocando fuga de capitais nos países mais vulneráveis. O cenário econômico global segue com perspectiva de baixo crescimento por um período de tempo prolongado.

No Brasil, embora a recuperação venha se materializando de forma bastante gradual, de acordo com o BACEN, a atividade tende a acelerar nos próximos trimestres. Nos últimos anos ocorreram mudanças estruturais significativas na economia brasileira, incluindo: (i) a redução dos prêmios de risco; (ii) cumprimento da meta de inflação pelo oitavo ano consecutivo; (iii) estabilidade macroeconômica; e (iv) avanços institucionais.

Paralelamente a isso, o Brasil passou por um processo de redução dos juros, segundo o BACEN, favorecido por mudanças na estrutura dos mercados financeiros e de capitais, pelo aprofundamento do mercado de crédito bem como pela geração de superávits primários consistentes com a manutenção de tendência decrescente da relação entre dívida pública e o PIB. Todas essas transformações caracterizam-se por um elevado grau de perenidade e contribuem para que a economia brasileira hoje apresente sólidos indicadores de solvência e de liquidez.



Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes do Mercado

Não obstante o Fundo possuir a estrutura jurídica de um condomínio fechado, por razões gerenciais, jurídicas e econômicas, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil é comumente implementado por meio de SPE, a qual fica responsável pela aquisição dos terrenos, contratação das vendas das unidades habitacionais, subcontratação da construção, administração do fluxo de caixa e controle dos pagamentos e dos recebíveis do empreendimento imobiliário. Além disso, a SPE costuma contratar, diretamente, o financiamento da construção, mediante a outorga de garantia pelos seus sócios.

As instituições financeiras brasileiras promovem tanto o financiamento da construção do empreendimento imobiliário como dos compradores das unidades habitacionais. Ademais, investidores também são fonte alternativa de recursos, alocando, conjuntamente com as instituições financeiras, recursos em operações de mezanino e *equity*. Referida fonte alternativa de recurso torna-se de suma importância quando as construtoras (i) usam dinheiro para comprar terrenos em que acreditam conseguir uma TIR mais atraente, (ii) não têm caixa disponível ou (iii) pretendem diversificar o risco.

Em via de regra, as parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são firmadas no nível das SPEs e a governança corporativa a ser observada pelas partes envolvidas é estabelecida por meio de acordo de sócios, que abordam, dentre outros, critérios para diversificação do risco no empreendimento imobiliário.

Concorrência

O Fundo concorre com inúmeros compradores, proprietários, empreendedores e operadores de imóveis comerciais, muitos dos quais possuem ou procuram adquirir propriedades similares e/ou nos mesmos mercados em que estão localizados os imóveis integrantes da Carteira do Fundo. As principais formas de competição que os concorrentes podem oferecer ao Fundo são os aluguéis cobrados, localização dos imóveis oferecidos, os serviços prestados e o estado e a condição do imóvel a ser locado. Caso os concorrentes do Fundo ofereçam um valor de aluguel abaixo das taxas praticadas no mercado e/ou abaixo da taxa que o Fundo pratica, oferecendo imóveis e serviços de melhor qualidade, o Fundo correrá o risco de perder inquilinos em potencial e, também, ser obrigado a baixar os aluguéis cobrados na oportunidade de renegociação dos contratos de locação dos imóveis da Carteira.

Regulamentação do Setor Imobiliário a qual o Fundo está submetido

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

Para que aquisições de imóveis sejam dotadas de validade e segurança, referidas aquisições devem estar amparadas pela confirmação de que (i) os imóveis estão desonerados de ônus ou gravames em favor de terceiros a menos que os ônus ou gravames tenham sido constituídos para permitir o financiamento do próprio empreendimento, (ii) que sobre os imóveis não existem restrições de natureza legal, judicial, ambiental ou urbanísticas que possam prejudicar seu uso ou o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e (iii) que os alienantes (vendedores) não possuem restrições creditícias ou legais que impeçam a venda ou cujo valor exceda o seu patrimônio pessoal de forma a torná-lo insolvente.

A fim de demonstrar a possibilidade de aquisição de um determinado imóvel e a boa-fé do seu adquirente, em caso de contestação futura sobre a regularidade da aquisição do imóvel (decorrente de fraude à execução, fraude contra credores, dentre outros, que possam prejudicar e até anular aquisições), é necessária a realização de auditorias prévias nas documentações, tanto dos imóveis pretendidos, como de seus proprietários atuais e titulares anteriores.

Lei de Locação

A Lei de Locação dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes, conforme destacado abaixo as principais características da Lei de Locação.

No caso de alienação da propriedade durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. O locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá cancelar a venda do imóvel, feita sem observância ao direito de preferência, se o contrato estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso o contrato não esteja averbado na matrícula do imóvel, o locatário poderá reclamar do alienante apenas indenização por perdas e danos.

Se o imóvel for alienado durante a locação, o alienante poderá denunciar o contrato, com o prazo de até 90 dias para a desocupação do imóvel, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver registrada na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente ou em caso de disposição contratual neste sentido. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador, mesmo para empresas do mesmo grupo econômico.

Findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 dias sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo mediante prévia comunicação por escrito, concedido o prazo de 30 dias para desocupação.

Todas as garantias contratuais prestadas pelo locatário, salvo estipulação em contrário, se estendem até a efetiva devolução do imóvel, mesmo em casos de prorrogação da locação por prazo indeterminado. Todavia, no caso de locações garantidas por fiança, se a locação for prorrogada por prazo indeterminado, o fiador pode exonerar-se mediante notificação com 120 dias de antecedência, caso em que locatário terá 30 dias para substituir a garantia, sob pena de rescisão do contrato.

O locatário poderá sofrer ação de despejo, em decorrência de (i) prática de infração legal ou contratual; (ii) da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, (iii) não substituição do fiador ou da garantia locatícia nos casos em que a lei permite que o locador exija essa substituição.

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força policial, inclusive arrombamento. Em alguns casos, no entanto, a Lei autoriza que o Juiz decrete o despejo liminarmente, antes do julgamento final da ação.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, incluídos todos os débitos. Vale ressaltar que não se admitirá a emenda da mora, ou seja, o pagamento do débito atualizado, se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Ainda, de acordo com a Lei de Locação, nas locações de imóveis não residenciais, 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 ou mais; (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há pelo menos três anos e (iii) a ação deve ser proposta no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data de finalização do prazo do contrato em vigor.

Por último, 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.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Considerando o Valor Mínimo Unitário de R$154,00 (cento e cinquenta e quatro reais), os recursos líquidos a ser captados na Oferta Primária, caso a totalidade das Cotas da Oferta Secundária seja adquirida no prazo de 2 (dois) meses, contados a partir da publicação do Anúncio de Início, e a totalidade das Cotas da Oferta Primária sejam emitidas, sem considerar as cotas do Lote Adicional/Suplementar, são estimados em R$916.968.042,28, considerando a dedução das comissões da Oferta e das despesas estimadas da Oferta.

O Fundo pretende destinar os recursos líquidos a serem captados na Oferta Primária para (i) aquisição de novos imóveis comerciais, com as mesmas características dos Ativos-Alvo atualmente integrantes do portfolio do Fundo, ou outros títulos mobiliários que tenham lastro imobiliários, identificados pela Gestora como adequados para integrar a Carteira do Fundo e (ii) quitação das obrigações para aquisição de imóveis e recompra de cessões de créditos integrantes da Carteira do Fundo, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Destinação	Percentual de alocação dos recursos líquidos obtidos na Oferta Primária
Aquisição de novos imóveis para Carteira ou ativos mobiliários com lastro imobiliário	65%
Recompra de cessões de créditos e quitação dos financiamentos contratados para aquisição de imóveis integrantes da Carteira	35%
Total	**100%**

Aquisição de novos imóveis comercias ou ativos mobiliários com lastro imobiliário para Carteira

O Fundo pretende utilizar aproximadamente 65% dos recursos líquidos a serem captados na Oferta Primária, equivalentes a aproximadamente R$596,0 milhões, considerando o Valor Mínimo Unitário, para aquisição de novos imóveis comercias para Carteira, identificados pela Gestora como adequados para integrar a Carteira do Fundo. Assim como investimento em títulos mobiliários com lastro imobiliário como cotas de outros fundos imobiliários, CRIs e LCIs.

A aquisição de novos imóveis para integrar a carteira do Fundo com os recursos líquidos a serem captados na Oferta será realizada de acordo com a politica de investimentos do Fundo e adotando estratégias que viabilizem a alavancagem dos recursos a serem captados na Oferta Primária, resultando em (i) uma alavancagem de aproximadamente 65% sobre o valor de aquisição dos novos imóveis a serem adquiridos, considerando-se somente os recursos oriundos da Oferta Primária; e (ii) no aumento da alavancagem total da Carteira de Fundo de 16,5% (que corresponde ao total das obrigações por captações de recursos e obrigações por aquisições de imóveis consolidados sobre o total do ativo), em 30 de junho de 2012, para 30%, considerando a realização da Oferta Primária pelo Valor Mínimo Unitário.

Quitação de financiamentos

O Fundo pretende utilizar aproximadamente 35% dos recursos líquidos a serem captados na Oferta Primária, equivalentes a aproximadamente R$320,0 milhões, considerando o Valor Mínimo Unitário, para quitação das obrigações para aquisição de imóveis e recompra de cessões de créditos integrantes da Carteira do Fundo.

Com efeito, o Fundo possui obrigações decorrentes de compras a prazo de imóveis integrantes de sua Carteira, cujo valor consolidado em 30 de junho de 2012 era de R$237,7 milhões, relativas (i) ao Imóvel Burity, cujo saldo devedor em 30 de junho de 2012 era de R$34,5 milhões; (ii) ao Imóvel Brazilian Financial Center, cujo saldo devedor em 30 de junho de 2012 era de R$76,8 milhões; e (iii) ao Imóvel Eldorado, cujo saldo devedor em 30 de junho de 2012 era de R$126,5 milhões. Com parte das receitas oriundas da oferta primária o Fundo pretende quitar os financiamentos mencionados acima.

Ademais, foram comprometidas receitas de locação, em decorrência de operações de securitização feitas pelo Fundo, que em 30 de junho de 2012 totalizavam R$133,1 milhões, a valor presente. Os valores remanescentes da quitação dos imóveis financiados serão destinados a recompra total ou parcial de cessões de créditos integrantes da Carteira do Fundo, conforme disponibilidade de recursos após a quitação dos imóveis financiados, dando-se preferência para recompra das cessões de créditos que apresentem taxas consideradas menos onerosas ao Fundo.

Para mais informações acerca dos imóveis financiados e operações de securitização realizadas pelo Fundo, inclusive no que se refere à taxa de desconto das cessões de crédito realizadas, vide "Contratos Financeiros a demais Obrigações Relevantes", na seção "Discussão e Análise da Administração sobre a situação financeira e o Resultado das Operações".

Finalmente, vale ressaltar que o Fundo não receberá quaisquer recursos em decorrência da realização da Oferta Secundária. O Ofertante receberá todos os recursos líquidos resultantes da venda das Cotas objeto da Oferta Secundária.

Fontes alternativas para aquisição de novos imóveis comercias ou ativos mobiliários com lastro imobiliário para Carteira na hipótese de distribuição parcial da Oferta Primária

Na hipótese de distribuição parcial da Oferta Primária e insuficiência de recursos para aquisição de novos imóveis comercias ou ativos mobiliários com lastro imobiliário para Carteira, o Fundo poderá realizar a cessão dos recebíveis de locação para fins de securitização e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com cujos recursos poderá viabilizar a aquisição de novos imóveis para integrar a Carteira, identificados pela Gestora como adequados para integrar a Carteira do Fundo.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Fundo, o Fundo de Investimento Imobiliário Prime PortfólioPrime Portfólio e Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII têm escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime PortfólioPrime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM, em consonância com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, estando, ainda sujeitos às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime PortfólioPrime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII, relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2011 e 2010, as quais compõem os Anexos B, D e F, foram elaboradas com base nas práticas contábeis determinadas pela Instrução CVM 206, então vigente.

Em 29 de dezembro de 2011, foi editada a Instrução CVM 516, a qual revogou a Instrução CVM 206 e dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de FIIs, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que deverão ser adotados os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM, referidos aqui como práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliários ("BR GAAP"). Dessa forma as demonstrações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2012 do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII foram elaboradas segundo as práticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2012, bem como as informações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2011, para fins de comparabilidade.

As informações financeiras relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 30 de junho de 2011 e aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 apresentadas neste Prospecto são derivadas dos números consolidados, caso contrário são indicados como não sendo consolidados, e decorrem das demonstrações financeiras auditadas relativas ao Fundo, ao Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e ao Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII. Para maiores informações sobre as informações financeiras consolidadas veja nota suplementar 18 das demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2011 e 2010 e nota 25 das demonstrações financeiras do Fundo de 30 de junho de 2012 e 2011.

O Fundo entende que a apresentação das informações financeiras de forma consolidada no Prospecto possibilita uma melhor visão econômica integrada de suas atividades operacionais, pois estas refletem o resultado das operações e a situação patrimonial e financeira do Fundo, como se este detivesse todos seus ativos e assumisse seus passivos de forma direta, sem a presença dos Fundos de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário Cenesp – FII, para o desenvolvimento das atividades do Fundo.

Em decorrência das alterações das práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, conforme descrito acima, as informações financeiras constantes neste Prospecto, relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 2011 não são comparáveis às informações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e 2010.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO DAS OPERAÇÕES

A discussão a seguir sobre a situação financeira e o resultado das operações do Fundo deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2010 e 2011, e para os semestres findos em 30 de junho de 2011 e 30 de junho de 2012, além das respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as informações constantes das seções "Apresentação das Informações Financeiras e Operacionais", "Resumo das Demonstrações Financeiras" e "Informações Financeiras Selecionadas" deste Prospecto.

A Administradora entende que a apresentação das informações financeiras de forma consolidada no Prospecto possibilita uma melhor visão econômica integrada de suas atividades operacionais, pois estas refletem o resultado das operações e a situação patrimonial e financeira do Fundo, como se este detivesse todos seus ativos e assumisse seus passivos de forma direta, sem a presença dos Fundos de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário Cenesp – FII, para o desenvolvimento das atividades do Fundo. Para maiores informações sobre as informações financeiras consolidadas veja nota suplementar 18 das demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2011 e 2010 e nota 25 das demonstrações financeiras do Fundo de 30 de junho de 2012 e 2011.

As demonstrações financeiras comentadas nesta seção requerem, em sua elaboração, a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e receitas e despesas nos exercícios e semestres demonstrados, e que estão sujeitos a riscos e incertezas. Os resultados reais poderão diferir substancialmente daqueles indicados nessas previsões em decorrência de diversos fatores que afetam os negócios do Fundo, inclusive, entre outros, aqueles constantes na seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, e outras questões discutidas neste Prospecto.

VISÃO GERAL

O Fundo é, atualmente, o maior fundo de investimento imobiliário do Brasil, em termos de patrimônio liquido, de acordo com as informações disponibilizadas pela CVM, e suas cotas vêm sendo negociadas na BM&FBOVESPA desde seu IPO, ocorrido em dezembro de 2010. O Fundo foi constituído em 2007, com o objetivo de investir primordialmente em escritórios comerciais de laje corporativa para renda no Brasil, por meio da aquisição de imóveis ou direitos relativos a imóveis. Apesar de o Fundo possuir a faculdade de investir no setor imobiliário em geral, seu portfólio alvo são imóveis comerciais de escritórios, prontos ou em fase final de construção, estrategicamente localizados em grandes centros comerciais.

O portfólio do Fundo, na data deste Prospecto, é composto por imóveis de escritórios, localizados em cidades importantes como São Paulo, Rio de Janeiro e Campinas, concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe A+ e A)[17] com um total de ABL de 190.050[18] m^2, os quais o Fundo acredita ter forte potencial de rentabilidade e valorização. A sua carteira de imóveis é constituída por 12 propriedades para renda que possuem o valor de mercado de R$2,13 bilhões[5], em 30 de junho de 2012, e geraram uma renda bruta mensal de aluguéis de R$15,9 milhões no mês de junho de 2012. Os contratos são reajustados anualmente pela inflação sendo 93% pelo IGPM, 6% IPCA e 1% outros. Os imóveis são locados por uma variedade de grandes e renomadas empresas nacionais e multinacionais, entre elas, Petrobrás, Odebrecht, Gerdau, GE, Volkswagen, GM, Santander, Bunge, Samsung e grupo EBX, sendo que a maior participação do aluguel devido por uma única empresa na receita mensal do Fundo é da Petrobrás, que em junho de 2012 foi responsável por 20,9%[5] da receita do portfólio. O Fundo possui participação majoritária (superior a 50%) em empreendimentos que representam cerca de 87,5% de sua receita, o que lhe permite participar ativamente de sua respectiva gestão. A taxa de vacância desses imóveis é de apenas 1,5%[8], na data deste Prospecto, uma taxa considerada baixa, se comparada à média apresentada pelo setor de escritório comerciais para renda, de 4,0% em São Paulo e 4,4% no Rio de Janeiro, conforme relatório da CBRE. Além disso, o Fundo detém em bases consolidadas outros ativos como R$42,7 milhões em CRIs comerciais e R$24,7 milhões de disponibilidades líquidas (total do ativo circulante deduzido dos certificados de recebíveis imobiliários circulante menos o total do passivo circulante, das provisões e contas a pagar não circulantes e das obrigações por recursos em garantia não circulantes) em 30 de junho de 2012.

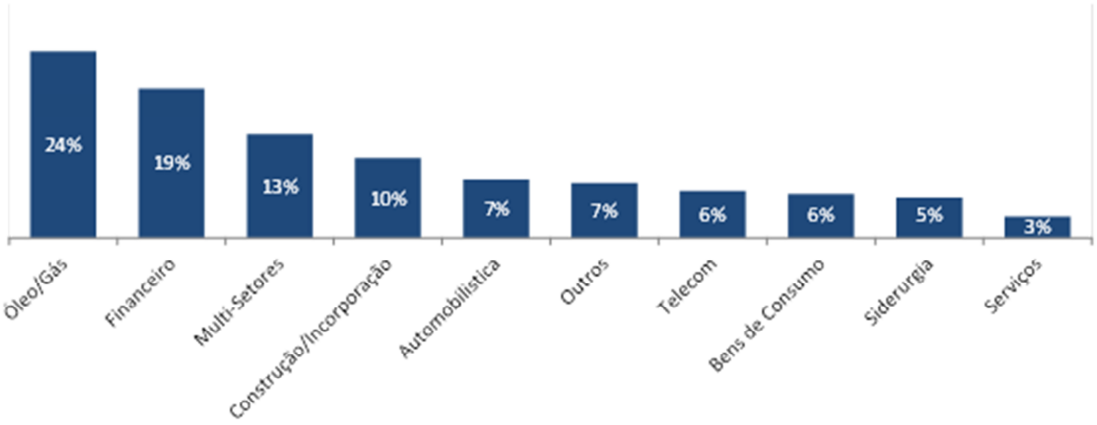
Seguem abaixo a evolução da ABL, desde a constituição do Fundo, e a distribuição dos locatários dos imóveis integrantes da Carteira por segmento de atuação na economia:

	ABL em 31 de dezembro de					Em 30 de junho de
Imóvel	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
			(em m²)			
Erico Veríssimo	6.104	6.104	–	–	–	–
Ed. Montreal	5.679	5.679	5.679	5.679	5.679	5.679
Alana II	–	3.809	–	–	–	–
Volkswagen	–	11.830	11.830	11.830	11.830	11.830
Transatlântico	–	4.734	4.734	4.734	4.734	4.734
CENESP[1]	–	45.506	45.506	45.506	45.506	45.506
Shopping Leblon	–	1.248	1.248	1.248	1.248	–
Ed. Hicham	–	9.039	9.039	9.039	9.039	9.039
Flamengo	–	7.084	7.084	7.084	7.084	7.084
Cargil	–	9.104	9.104	9.104	9.104	9.104
Torre Almirante	–	–	24.881	24.881	24.881	24.881
Eldorado Business Tower	–	–	33.403	33.403	33.403	33.403
Ed. Hicham II	–	–	4.080	4.080	4.080	4.080
Brazilian Financial Center	–	–	–	23.299	23.299	24.161
Burity	–	–	–	–	10.550	10.550
Total	**11.783**	**104.136**	**156.588**	**179.886**	**190.436**	**190.050**

[17] Esta classificação utiliza a mesma nomenclatura do Laudo de Avaliação dos Imóveis produzido pela Colliers International.

[18] Referente a 100% do CENESP, caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, os valores ajustados correspondentes seriam de 1,1% de vacância, R$15,7 milhões de locação e 176.108 m² ABL.

Composição dos Locatários por segmento de atuação



FATORES QUE PODEM AFETAR OS RESULTADOS OPERACIONAIS DO FUNDO

Receita de Aluguel

A receita de aluguel gerada pelos imóveis integrantes da Carteira depende principalmente da renovação dos contratos, ocupação dos espaços disponíveis (vacância de aproximadamente 1,5% da ABL[19] em 30 de junho de 2012) e da manutenção do valor do aluguel dos imóveis da Carteira. Condições econômicas adversas, excesso de oferta ou redução na demanda por espaço para uso comercial, mudança nas taxas de aluguel de mercado, flutuações nas taxas de juros, entre outros fatores, podem afetar de forma adversa a receita de aluguel futura do Fundo. Eventos inesperados que afetem a habilidade do Fundo em renovar contratos e/ou a habilidade dos locatários dos imóveis integrantes da Carteira em cumprir com suas obrigações pecuniárias, como no caso de falência do inquilino, poderão afetar adversamente a capacidade de o Fundo manter ou elevar a taxa de ocupação dos imóveis. Adicionalmente, o crescimento da receita de aluguel depende parcialmente da capacidade de o Fundo adquirir novas propriedades que permitam taxas de retorno adequadas aos cotistas.

Validade dos contratos de locação

A renovação dos contratos de locação a taxas iguais ou superiores àquelas praticadas atualmente pode impactar os resultados das operações. Em 30 de junho de 2012, as locações com vencimento, ou em processo revisional de curto prazo, nos anos de 2012, 2013 e 2014 representavam 3,6%, 19,9% e 42,6% do portfólio atual do fundo, respectivamente. No caso dos atuais inquilinos dos imóveis da Carteira não renovarem os contratos de locação, o Fundo pode não ser capaz de locar os imóveis para novos locatários, aumentando a taxa de vacância dos imóveis da Carteira que em 30/06/2012 representava 1,5% da ABL.

Reavaliação de ativos

A manutenção da tendência de queda dos juros reais observada recentemente tem impacto positivo no resultado operacional do Fundo, de modo que tal movimento pode acarretar na valorização dos imóveis. Analogamente, em um cenário de elevação das taxas de juros, os resultados podem ser negativamente afetados devido a uma reavaliação dos ativos.

[19] A taxa de vacância de 1,5% é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado correspondente seria de 1,1% de vacância.

Custos operacionais

As despesas de manutenção e operação dos imóveis, tais como custo de condomínio, despesas de ocupação, pagamento de IPTU, gás, energia elétrica e outras utilidades são suportadas diretamente pelos próprios locatários dos imóveis integrantes da Carteira do Fundo. Entretanto, as despesas relativas a reformas e reparos dos imóveis integrantes da Carteira são suportadas pelo próprio Fundo. Segue abaixo previsão de despesas até agora aprovadas para 2012 e 2013 para serem arcadas pelo Fundo:

	Incorrido 2011	Incorrido em 2012	A incorrer em 2012 e 2013
Capex	4.468.039	919.810	6.094.620
ABL no período	190.436	190.050	190.050
Capex por m²	23,46	4,84	32,07

Abaixo segue tabela contendo dados dos vencimentos dos atuais contratos de locação dos imóveis do Fundo:

Ano de vencimento	Quantidade de contratos	Vencimento em ABL	Percentual do ABL Total	Receita de aluguel no mês de Junho
		(m²)		
Desocupados	0	2.844	1,5%[20]	–
2012	2	7.101	3,7%	418
2013	11	24.138	12,7%	2.701
2014	7	12.960	6,8%	569
2015	13	64.447	33,9%	5.312
2016	8	19.883	10,5%	1.495
2017	2	9.967	5,2%	772
2018	4	14.367	7,6%	1.780
2019	2	4.079	2,1%	384
2020	4	18.219	9,6%	1.814
2021	1	11.830	6,2%	674
Revisão Judicial	1	215	0,1%	30
Total[(1)]	**55**	**190.050**	**–**	**15.950**

(1) Os dados "Vencimento em ABL" e "Receita de aluguel no mês de Junho" levam em consideração uma participação do Fundo em 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM Cenesp, o valor total para esses dados seria 176.108 m² e R$15,7 milhões, respectivamente.

O Fundo se beneficia de uma dinâmica positiva para o mercado imobiliário no Brasil. Com o crescimento estável do país ao longo dos últimos anos, somado ao aumento da renda média da população e com a redução da taxa básica de juros para níveis abaixo de 10%, observa-se uma crescente busca por investimentos alternativos mais rentáveis no mercado. Paralelamente, apesar do forte crescimento na oferta de escritórios nos principais centros econômicos do Brasil, houve significativa queda na vacância e aumento real dos preços dos alugueis. Segundo a CBRE, entre 2006 e 2011, a vacância foi de 12,6% para 3,6% em São Paulo e os valores de aluguéis médios tiveram uma elevação de 97% no mesmo período.

20 A taxa de vacância de 1,5% é referente a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição em 30 de junho de 2012, de 69,4% do Fundo no FII BM CENESP, o valor ajustado correspondente seria de 1,1% de vacância.

No passado, o Brasil experimentou taxas elevadas de inflação e, portanto, seguiu políticas monetárias que resultaram em uma das mais altas taxas de juros reais do mundo. A estabilidade econômica alcançada nos últimos anos, caracterizada pelo controle da inflação, redução da dívida pública e elevação das reservas internacionais, levaram a uma redução gradual da Taxa Selic, passando de 18,5% em dezembro de 2005 para 8% em julho de 2012. Todas essas transformações caracterizam-se por um elevado grau de perenidade, levando a um cenário de estabilização das taxas reais de juros mais próximas a outros países. Apesar desta significativa queda nos juros reais da economia e a consequente busca dos investidores por ativos alternativos mais rentáveis no mercado, ainda há no Brasil um *spread* significativo entre a taxa de juros básica da economia e o rendimento de ativos imobiliários. A Administradora do Fundo acredita que este atual *spread* de aproximadamente 4,1%[21] no Brasil tente a se aproximar dos níveis históricos observados em países como Estados Unidos, Japão e França, de aproximadamente 2%. A queda no rendimento esperado implícito tem efeito positivo na valorização dos imóveis e consequentemente do valor das cotas do Fundo.

	31 de dezembro			30 de junho	
	2011	2010	2009	2012	2011
Crescimento do PIB[1]	2,7%	7,5%	(0,3%)	n.a.	n.a.
Inflação (IGP–M)[2]	5,1%	11,6%	(1,7%)	3,2%	3,1%
Inflação (IPCA)[3]	6,5%	5,9%	4,3%	2,3%	3,9%
CDI[4]	11,6%	9,8%	10,0%	9,5%	11,5%
SELIC meta (final do período)[5]	11,00%	10,75%	8,75%	8,50%	12,25%
TJLP (final do período)[6]	6,0%	6,0%	6,0%	5,5%	6,0%
Apreciação (depreciação) do R$ frente ao US$	(12,6%)	4,3%	25,5%	(8,2%)	5,4%
Taxa de Câmbio (final do período) – R$ por US$1,00	R$1,876	R$1,666	R$1,741	R$2,021	R$1,561

(1) Produto Interno Bruto (PIB) calculado de acordo com a nova metodologia do IBGE.
(2) Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) calculado pela FGV, inflação acumulada para o período.
(3) Índice Nacional de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA) calculado pelo IBGE, inflação acumulada para o período.
(4) A taxa CDI é a taxa média diária das operações realizadas no mercado interbancário brasileiro, registradas e liquidadas na CETIP.
(5) A taxa SELIC é a taxa é média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais e realizadas no SELIC, na forma de operações compromissadas. A SELIC meta é a taxa estabelecida pelo COPOM (*Comitê de Política Monetária*) a fim de atingir a meta de inflação estipulada pelo CMN (*Conselho Monetário Nacional*). A taxa é expressa na forma anual para 252 dias úteis.
(6) Representa a taxa de juro anual utilizada pelo BNDES para empréstimos de longo prazo.

Fonte: Banco Central do Brasil, FGV, IBGE e Cetip.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

As principais práticas contábeis adotadas pelos Fundos na elaboração das suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e 2010 estão descritas a seguir:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

Passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Deliberação nº 594, de 15 de setembro de 2009, da CVM, que aprovou o CPC 25, emitido em 26 de junho de 2009. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora do Fundo, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

[21] Calculado como a diferença entre o rendimento médio dos fundos de investimento imobiliário na bolsa e a rentabilidade da NTN-B 2024, em 30 de junho de 2012.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA INSTRUÇÃO CVM 516

Em dezembro de 2011, entrou em vigor a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, alterando os critérios contábeis de avaliação dos ativos e passivos de FIIs a serem aplicados aos exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. A Instrução CVM 516 aplica aos FIIs os mesmos critérios de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas das companhias abertas.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida instrução estão relacionadas a seguir:

- investimentos em imóveis para renda – deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

- investimentos em instrumentos financeiros – passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis, sendo que estes dois últimos são avaliados ao valor de custo amortizado.

- operações de cessões de recebíveis – passam a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

- custos de colocação/distribuição de cotas – passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras passam a incluir a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado passa a segregar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais. Foram ainda, adicionados requerimentos de divulgação nas notas explicativas.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

Passivos contingentes

São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora do Fundo, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Mensuração do valor justo de ativos financeiros

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

O valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII, relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, as quais compõem os Anexos B, D e F, foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário ou BR GAAP determinadas pela Instrução CVM, então vigente.

As informações financeiras relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 30 de junho de 2011 e aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 apresentadas neste Prospecto são derivadas dos números consolidados e decorrem das demonstrações financeiras auditadas relativas ao Fundo, ao Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e ao Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII. Para maiores informações sobre as informações financeiras consolidadas veja nota suplementar 18 das demonstrações financeiras do Fundo de 31 de dezembro de 2011 e 2010 e nota 25 das demonstrações financeiras do Fundo de 30 de junho de 2012 e 2011.

A Administradora do Fundo entende que a apresentação das informações financeiras de forma consolidada no Prospecto possibilita uma melhor visão econômica integrada de suas atividades operacionais, pois estas refletem o resultado das operações e a situação patrimonial e financeira do Fundo, como se este detivesse todos seus ativos e assumisse seus passivos de forma direta, sem a presença dos Fundos de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário Cenesp – FII, para o desenvolvimento das atividades do Fundo.

Em 29 de dezembro de 2011, foi editada a Instrução CVM 516, a qual revogou a Instrução CVM 206 e dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de FIIs, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que deverão ser adotados os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM, referidos aqui como práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliários ("BR GAAP"). Dessa forma as demonstrações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2012 do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII foram elaboradas segundo as práticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2012, bem como as informações financeiras do semestre findo em 30 de junho de 2011, para fins de comparabilidade.

Em decorrência das alterações das práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, conforme descrito acima, as informações financeiras constantes neste Prospecto, relativas aos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 2011 não são comparáveis às informações financeiras de 31 de dezembro de 2011 e 2010.

MEDIÇÕES NÃO CONTÁBEIS

Neste Prospecto é apresentado o FFO Ajustado, dado que a Administradora acredita que esta é a medida não contábil mais utilizada por analistas para comparação da performance de FIIs e que melhor refletiria o desempenho operacional do Fundo. O FFO Ajustado é uma medida não reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua.

Para os períodos de 30 de junho de 2011 e 2012 o FFO Ajustado corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento e o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes e para os períodos de 31 de dezembro de 2011 e 2010 o FFO corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, as despesas de depreciação e receitas e despesas não recorrentes, conforme tabelas abaixo:

Período findo em 30 de junho	2012	2011
Lucro Líquido do período*	131.396	511.150
Receitas de vendas de propriedade para investimento*	(36.565)	–
Custo das propriedades para investimento*	37.485	–
Receitas/despesas não recorrentes[(1)]*	1.779	–
Ajuste a valor justo*	(74.700)	(471.582)
FFO Ajustado[(i)]*	59.395	39.568

(1) Outras receitas e despesas com venda de propriedade para investimento.
(i) Receitas e despesas não recorrentes incluem despesas de comissão no montante de R$1,065 milhões incorridas na venda de propriedades para investimento e R$0,714 milhões de ajustes de marcação a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários.
* Valores em R$ mil.

Período findo em 31 de dezembro	2011	2010
Lucro Líquido do exercício*	86.174	26.595
Receitas na venda de imóveis*	(120.555)	–
Custo dos imóveis*	125.732	30.167
Receitas/despesas não recorrentes[(1)]*	3.380	–
FFO Ajustado[(i)]*	94.731	56.762

(1) Outras receitas e despesas com venda de propriedade para investimento.
(i) Receitas e despesas não recorrentes incluem o prejuízo apurado na recompra dos certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$3.380 milhões.
* Valores em R$ mil.

O FFO Ajustado não deve ser considerado um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida.

PRINCIPAIS FONTES DE RECEITAS E CUSTOS DO FUNDO

A principal fonte de receita do Fundo provém do ganho de capital decorrente da venda e, sobretudo, da locação de empreendimentos imobiliários que adquire. Seus custos operacionais compreendem a remuneração da Administradora e da Gestora, honorários e despesas com o auditor independente, taxas e impostos devidos ao poder público e despesas gerais tais quais, gastos com comunicações e assembleias com os cotistas, comissão de negociação de venda ou locação, honorários de advogados, seguros, valores mobiliários e de manutenção dos ativos e qualquer outra que se enquadre no regulamento do Fundo.

Segue abaixo tabela com indicadores de rentabilidade do Fundo para os períodos mencionados:

Período findo em 30 de junho de	2012[1]	2011
Receitas de propriedades para investimento*	211.105	546.455
Receita de ajuste a valor justo	74.700	471.582
Receitas de aluguel*	99.779	75.020
Lucro Líquido do período*	131.396	511.150
FFO Ajustado[(i)]*	59.395	39.568
Margem FFO Ajustada	59,5%	52,7%
Market Cap[(ii)]*	1.699.500	1.137.400
FFO Anualizado sobre Market Cap[(iii)]	7,0%	7,0%
Destaques Financeiros		
Rendimentos pagos pelo Fundo*	54.979	33.000
Total de cotas	11.000.000	11.000.000
Valor do Patrimonio por Cota	162,55	149,30
Destaques Operacionais		
ABL portfólio (m²)	190.050[(v)]	190.436
Vacância Financeira	0,8%	0%
Vacância Física	1,5%[(v)]	0%
Leasing Spread[(iv)] – Revisões	51,5%	64,5%
Leasing Spread[(iv)] – Renovações	5,9%	33,1%

* Valores em R$ mil.

(i) O FFO Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua. O FFO Ajustado não deve ser considerado um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida. Para os períodos de 30 de junho de 2011 e 2012 o FFO Ajustado corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento e o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes.

(ii) Market Cap é o valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.

(iii) O FFO Anualizado sobre Market Cap Representa a divisão do FFO Ajustado pela capitalização de mercado do fundo na data de referência. A capitalização de mercado é obtida pela multiplicação da quantidade de cotas pelo valor de fechamento da cota no mercado na data de referência.

(iv) Leasing spreads representa uma nova locação sobre locação anterior.

(v) Os números totais de vacância e ABL no mês de junho de 2012 são referentes a 100% do FII BM CENESP. Caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, os valores ajustados correspondentes seriam de 1,1% de vacância e 176.108 m² de ABL no mês de junho de 2012.

A variação do FFO em R$19,8 milhões entre 30 de junho de 2011 e 30 de junho de 2012 ocorreu em função do aumento da receita de aluguel que cresceu 33,0% e compensou o crescimento das despesas operacionais. O aumento de receita ocorreu em virtude das revisionais e novos contratos de aluguel no período.

Período findo em 31 de dezembro de	2011	2010
Receitas de locação de imóveis*	265.581	83.452
Receitas de aluguel*	90.241	49.087
Receitas de cessões de aluguéis futuros*	45.429	34.365
Receita de cessão de aluguéis – excedente*	9.710	–
Lucro Líquido do exercício*	86.174	26.595
FFO Ajustado[(i)]*	94.731	56.762
Margem FFO Ajustada	65,2%	68,0%
Market Cap[(ii)]*	1.408.000	1.111.000
FFO Anualizado sobre Market Cap[(iii)]	6,7%	5,1%
Destaques Financeiros		
Rendimentos pagos pelo Fundo*	75.185	75.125
Total de cotas	11.000.000	11.000.000
Valor do Patrimonio por Cota	59,09	59,70
Destaques Operacionais		
ABL portfólio (m²)	190.436[(v)]	179.886
Vacância Financeira	0%	0%
Vacância Física	0%[(v)]	0%
Leasing Spread[(iv)] – Revisões	57,0%	–
Leasing Spread[(iv)] – Renovações	74,4%	–

* Valores em R$ mil.

(i) O FFO Ajustado não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outros fundos de investimento imobiliários ou por companhias atuantes no mesmo segmento em que o Fundo atua. O FFO Ajustado não deve ser considerado um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da nossa dívida. Para os períodos de 31 de dezembro de 2011 e 2010 o FFO corresponde ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, as despesas de depreciação e receitas e despesas não recorrentes.

(ii) Market Cap é o valor patrimonial no mercado secundário obtido pela quantidade de cotas multiplicado pelo valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.

(iii) O FFO Anualizado sobre Market Cap Representa a divisão do FFO pela capitalização de mercado do fundo na data de referência. A capitalização de mercado é obtida pela multiplicação da quantidade de cotas pelo valor de fechamento da cota no mercado na data de referência.

(iv) Leasing spreads representa uma nova locação sobre locação anterior.

(v) Referente a 100% do CENESP, caso seja considerado somente a posição atual de 69.4% do Fundo no FII BM CENESP, o ABL correspondente seria de 176.108 m².

A variação do FFO em R$37,9 milhões entre 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010, ocorreu em função do aumento do lucro líquido que cresceu 224,0% e compensou o crescimento das despesas operacionais. O aumento de receita ocorreu em virtude das revisionais e novos contratos de aluguel no período.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E DISCUSSÃO E ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

A discussão constante nesta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras individuais dos semestres findos em 30 de junho de 2012 e 2011 do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e ao Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII, as quais foram preparadas de acordo com o BR GAAP.

Resultados operacionais nos semestres findos em 30 de junho de 2011 e 2012

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados operacionais do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO CONSOLIDADO

	2012	AV*	2011	AV*	AH**
Propriedades para Investimento					
Receitas de propriedades para investimento	**211.105**	**100.0%**	**546,455**	**100.0%**	**-61.4%**
Receitas de aluguel	99,779	47.3%	75,020	13.7%	33.0%
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(157)	-0.1%	(272)	0.0%	-42.3%
Receitas de multas e juros recebidos	218	0.1%	125	0.0%	74.4%
Receitas de vendas de propriedade para investimento	36.565	17.3%	–	0.0%	–
Ajuste a valor justo	74.700	35.4%	471,582	86.3%	-84.2%
Custo de propriedades para investimento	**(37.485)**	**-17.8%**	**–**	**0.0%**	**–**
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(17.727)	-8.4%	–	0.0%	–
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(19.758)	-9.4%	–	0.0%	–
Despesa de juros e atualização monetária de Captação e aquisição de Imóveis	**(22.615)**	**-10.7%**	**(26,971)**	**-4.9%**	**-16.2%**
Despesas Administrativa dos Imóveis	**(4.652)**	**-2.2%**	**(704)**	**-0.1%**	**560.8%**
Resultado líquido de propriedades para investimento	**146.353**	**69.3%**	**518,780**	**94.9%**	**-71.8%**
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**763**	**0.4%**	**1.640**	**0.3%**	**-53.5%**
Resultado líquido de atividades imobiliárias	**147.116**	**69.7%**	**520.420**	**95.2%**	**-71.7%**
Outros ativos financeiros	**1.586**	**0.8%**	**1.191**	**0.2%**	**33.2%**
Receitas (despesas) operacionais	**–**	**0.0%**	**–**	**0.0%**	**–**
Despesas de consultoria	(11.268)	-5.3%	(8.526)	-1.6%	32.2%
Taxa de administração – Fundo	(2.713)	-1.3%	(1.642)	-0.3%	65.2%
Outras despesas operacionais	(765)	-0.4%	(293)	-0.1%	161.2%
Total de receitas (despesas) operacionais	**(14.749)**	**-7.0%**	**(10.461)**	**-1.9%**	**41.0%**
Lucro Líquido do período	**133.953**	**63.5%**	**511.150**	**93.5%**	**-73.8%**
Participação Minoritários	(2.557)	-1.2%	–	0.0%	–
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	**131.396**	**62.2%**	**511.150**	**93.5%**	**-74.3%**

* Análise Vertical = Relação das contas com as Receitas de propriedade para investimento.
** Análise Horizontal = Relação entre os exercícios.

Comparação dos resultados operacionais consolidados nos semestres findos em 30 de junho de 2011 e 2012

Receitas de Propriedade para Investimentos

Receitas de Aluguel

As receitas de aluguel aumentaram em R$24,8 milhões, ou 33%, passando de R$75,0 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2011 para R$99,8 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2012, em razão dos reajustes e revisionais dos contratos de aluguel, que resultaram no aumento no valor dos aluguéis pagos ao Fundo pelos locatários.

Receitas de Vendas de Propriedade para Investimento

As receitas na venda de imóveis foram de R$36,6 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2012, com a venda do edifício Leblon, sendo que no período encerrado em 30 de junho de 2011 o Fundo não ocorreu venda de propriedades para investimentos.

Ajuste a Valor Justo

A receita decorrente de ajustes no valor das propriedades para investimento integrantes do portfólio do Fundo, os quais passaram a ser avaliados de acordo com o critério do "valor justo" conforme estabelecido na Instrução CVM 516, foi de R$74,7 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2012. Quando comparada com o valor do 1º semestre de 2011, houve uma redução de R$396,9 milhões devido a maior valorização imobiliária ocorrido entre final de 2010 e inicio de 2011, além de uma maior estabilização do valor justo das propriedades para investimentos no primeiro semestre de 2012.

Custos de propriedades para Investimento

Os custos das propriedades para investimentos foi de R$37,5 milhões, no período encerrado em 30 de junho de 2012, em razão da venda do edifício Leblon, sendo que no período encerrado em 30 de junho de 2011 o Fundo não havia alienado propriedades para investimento.

Despesa de juros e atualização monetária de captação e aquisição de Imóveis

A despesa com juros e atualização monetária de captação e aquisição de Imóveis reduziu em R$4,4 milhões, se comparada ao mesmo período de 2011, isto se deve a redução do saldo devedor das obrigações por captação de recursos e aquisições de imóveis no mesmo período de R$57,6 milhões.

Despesas administrativas dos Imóveis

A despesa administrativa dos Imóveis aumentou R$3,9 milhões no período de 30 de junho de 2012 se comparado ao mesmo período de 2011, devido principalmente ao pagamento das comissões de negociação de venda do Ed. Leblon no montante de R$1,1 milhões e revisão do contrato da Petrobrás, no montante de R$2,4 milhões.

Resultado líquido de atividades Imobiliárias

Como resultado dos eventos acima descritos, o lucro líquido de atividades imobiliárias reduziu R$373,3 milhões ou 71,7%, passando de R$520,4 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2011 para R$147,1 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2012.

Receitas (despesas) operacionais

As despesas operacionais aumentaram R$4,3 milhões, ou 41,0%, passando de R$10,5 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2011 para R$14,7 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2012, sendo que: (i) 63,9% dessa variação está relacionado ao aumento do custo de consultoria em decorrência da valorização das cotas do fundo em aproximadamente 21% no período, aumentando a base para o cálculo da taxa de consultoria, (ii) 25% estão relacionados ao aumento do custo de administração, resultado do aumento no valor justo das propriedades para investimento, e que compõe a base da cálculo da taxa de administração, (iii) 11% estão relacionados ao aumento dos outros custos com condomínio, assessoria técnica e publicação.

Lucro Líquido do período

O Lucro Líquido reduziu substancialmente em decorrência da maior valorização imobiliária ocorrida entre o final de 2010 e início de 2011, além de uma maior estabilização do valor justo das propriedades para investimento no primeiro semestre de 2012 em R$379,8 milhões ou 74,3%, passando de R$511,2 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2011 para R$131,4 milhões no período encerrado em 30 de junho de 2012, após excluir os efeitos dos minoritários do BM CENESP.

Resultados operacionais nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e 2011

A discussão constante nesta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras individuais de 31 de dezembro de 2011 e 2010 do Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e ao Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII, as quais forma preparadas de acordo com as disposições da Instrução CVM 206, cujas práticas contábeis eram vigentes nas datas de elaboração de referidas demonstrações financeiras.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados operacionais do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO CONSOLIDADO

	2011	AV*	2010	AV*	AH**
Receitas de locação de imóveis	265.581	100,0%	83.452	100,0%	218,2%
Receitas na venda de imóveis	120.555	45,4%	–	0,0%	–
Receitas de aluguel	90.241	34,0%	49.087	58,8%	83,8%
Receitas de cessões de aluguéis futuros	45.429	17,1%	34.365	41,2%	32,2%
Receita de cessão de aluguéis – excedente	9.710	3,7%	–	0,0%	–
Descontos concedidos	(354)	-0,1%	–	0,0%	–
Custo dos imóveis	(125.732)	-47,3%	(30.167)	-36,1%	316,8%
Custo de imóveis vendidos	(87.240)	-32,8%	0	0,0%	–
Depreciação	(38.492)	-14,5%	(30.167)	-36,1%	27,6%
Lucro Bruto	139.849	52,7%	53.285	63,9%	162,5%
Receitas (despesas) operacionais	(51.828)	-19,5%	(26.690)	-32,0%	94,2%
Receitas de certificados de depósito bancário	3.337	1,3%	3.442	4,1%	-3,1%
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	1.191	0,4%	1.853	2,2%	-35,7%
Receitas de letras de créditos imobiliários	3.000	1,1%	1.724	2,1%	74,0%
Resultado de avaliação de cotas de fundos imobiliários investidos	–	0,0%	4.664	5,6%	-100,0%
Receitas de multa/juros	419	0,2%	304	0,4%	37,8%
Outras receitas operacionais	168	0,1%	2.298	2,8%	-92,7%
Juros com obrigações por compra de imóveis	(27.414)	-10,3%	(18.408)	-22,1%	48,9%
Despesa de comissões	(2.936)	-1,1%	(2.073)	-2,5%	41,6%
Taxa de administração – Fundo	(3.300)	-1,2%	(2.200)	-2,6%	50,0%
Taxa de administração – Imóvel	(1.466)	-0,6%	(882)	-1,1%	66,2%
Despesa de assessoria técnica	(94)	0,0%	(623)	-0,7%	-84,9%
Despesa de consultoria	(19.367)	-7,3%	(12.345)	-14,8%	56,9%
Despesa de condominio	(127)	0,0%	(2.750)	-3,3%	-95,4%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(220)	-0,1%	0	0,0%	–
Prejuízo na recompra de cessão de créditos imobiliários	(3.600)	-1,4%	(318)	-0,4%	1032,1%
Outras despesas operacionais	(1.419)	-0,5%	(1.376)	-1,6%	3,1%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**88.021**	**33.1%**	**26,595**	**31,9%**	**231,0%**
Participação dos Minoritários	(1.847)	-0.7%	–	–	–
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	86.174	32.4%	26,595	31,9%	224,0%

* Análise Vertical = Relação das contas com as Receitas de locação de imóveis.
** Análise Horizontal = Relação entre os exercícios.

Receitas de Locação de imóveis

As receitas de locação de imóveis aumentaram em 218,2%, ou R$182,1 milhões, passando de R$83,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 para R$265,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, devido principalmente, a venda do Edifício CENESP, que gerou R$120,6 milhões de receita na venda, e o aumento na receita de aluguéis em decorrência dos aniversários e revisionais dos contratos de locação. Além disso, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 a maior parte dos contratos de locações do Fundo Prime Portfólio estavam em período de carência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram realizadas novas aquisições, como o Edifício Burity.

Receitas na Venda de Imóveis

As receitas na venda de imóveis aumentaram em R$120,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011, em razão da alienação parcial do Edifício Cenesp, no exercício encerrado em julho de 2011, mediante a versão de parcela cindida do Fundo, correspondente a 100% do Edifício Cenesp ao FII BM Cenesp. Com efeito, no âmbito da transação, o Fundo alienou o equivalente a 30,6% das cotas do FII BM Cenesp, passando a deter 69,4% do total de suas cotas. Como resultado a transação, a ABL do Fundo diminui, visto que 31% do FII BM Cenesp é detido por outros cotistas, que não o Fundo.

Receitas de aluguel

As receitas de aluguel e receita de cessão de aluguéis – excedente aumentaram em R$50,8 milhões, ou 103,6%, passando de R$49,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 para R$99,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011, devido principalmente aos aniversários e revisionais dos contratos de locação, que resultaram no aumento dos alugueis pagos pelos locatários do portfólio de imóveis do Fundo, além de novas aquisições, como o Edifício Burity.

Receitas de cessões de aluguéis futuros

As receitas de cessões de direitos creditórios decorrentes de aluguéis futuros aumentaram em R$11,0 milhões, ou 32,2%, passando de R$34,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 para R$45,4 milhões. A variação foi devida, principalmente, pelas novas cessões de crédito imobiliário relacionadas aos imóveis do Edifício Brazilian Financial Center e do Ed Hicham II.

Custos dos imóveis

Os custos dos imóveis aumentaram em R$95,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011, em razão da alienação parcial do Edifício Cenesp, mediante a versão de parcela cindida do Fundo, correspondente a 100% do Edifício Cenesp ao FII BM Cenesp, por R$120,6 milhões, que gerou um ganho líquido de R$33,3 milhões, descontado dos custos de R$87,2 milhões.

Lucro bruto

Como resultado dos eventos acima descritos, o lucro bruto aumentou R$86,6 milhões ou 162,5%, passando de R$53,3 milhões no exercício encerrado 30 de junho de 2011 para R$139,8 milhões no exercício encerrado 31 de dezembro de 2011.

Receitas (despesas) operacionais

As despesas operacionais aumentaram em R$25,1 milhões, ou 94,2%, passando de R$26,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 para R$51,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011. Esse aumento ocorreu, principalmente, em função da alteração na taxa de remuneração da consultoria de investimento que era utilizado antes do IPO, calculada sobre o preço efetivamente pago pelo imóvel para uma taxa sobre o valor de mercado do Fundo na Bolsa de Valores. Além disso, a despesa com juros com obrigações por compra de imóveis teve uma variação de 48,9%, devido às aquisições que ocorreram durante 201 e impactaram o exercício de 2011.

Lucro líquido do período

Como resultado dos fatores acima discutidos, o lucro líquido aumentou R$59,6 milhões ou 224,0%, passando de R$26,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 para R$86,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2011.

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2011 E EM 30 DE JUNHO DE 2012 E 2011

A tabela abaixo apresenta um resumo dos Balanços Patrimoniais consolidados levantados em 30 de junho de 2012 e 30 de junho de 2011:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Balanço patrimonial consolidado em 30 de junho

	2012	AV*	2011	AV*	AH**
ATIVO					
Circulante					
Disponibilidades	46	0,0%	37	0,0%	23,7%
Aplicações Financeiras	52.688	2,3%	28.466	1,4%	85,1%
Certificados de Depósito Bancário	3.803	0,2%	1.236	0,1%	207,7%
Letras de Crédito Imobiliário	17.927	0,8%	19.146	0,9%	-6,4%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	26.576	1,2%	4.022	0,2%	560,8%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.382	0,2%	4.062	0,2%	7,9%
Aluguéis a receber	22.008	1,0%	17.467	0,8%	26,0%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(377)	0,0%	(272)	0,0%	38,6%
Devedores diversos	2.340	0,1%	16.906	0,8%	-86,2%
Impostos a compensar	22	0,0%	99	0,0%	-77,8%
Devedores por depósitos em garantia	14	0,0%	13	0,0%	7,7%
Despesas antecipadas	3.019	0,1%	3.727	0,2%	-19,0%
	79.760	3,5%	66.443	3,2%	20,0%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras – Livres					
Certificados de Recebíveis Imobiliários	38.336	1,7%	4.045	0,2%	847,7%
	38.336	1,7%	4.045	0,2%	847,7%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Obras em andamento	8.109	0,4%	3.619	0,2%	124,1%
Terreno	192.514	8,6%	763.841	36,7%	-74,8%
Edificações	890.890	39,6%	256.552	12,3%	247,3%
Ajuste ao valor justo	1.041.206	46,3%	984.708	47,4%	5,7%
	2.132.719	94,8%	2.008.720	96,6%	6,2%
TOTAL DO ATIVO	**2,250,815**	**100,0%**	**2,079,208**	**100,0%**	**8,3%**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9.698	0,4%	3.763	0,2%	157,7%
Impostos e contribuições a recolher	947	0,0%	679	0,0%	39,5%
Provisões e contas a pagar	6.353	0,3%	3.828	0.2%	66.0%
Obrigações por captação de recursos	20.414	0,9%	47.680	2.3%	-57.2%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.068	0,4%	2.460	0.1%	268.6%
	46.479	2,1%	58.410	2.8%	-20.4%
Não circulante					
Provisões e contas a pagar	1.318	0,1%	–	–	–
Obrigações por recursos em garantia	2.880	0,1%	306	0,0%	841,2%
Obrigações por captação de recursos	112.664	5,0%	143.774	6,9%	-21,6%
Obrigações por aquisição de imóveis	228.672	10,2%	234.462	11,3%	-2,5%
	345.534	15,4%	378.542	18,2%	-8,7%
TOTAL DO PASSIVO	**392.013**	**17,4%**	**436.952**	**21,0%**	**-10,3%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas integralizadas	706.490	31,4%	706.490	34,0%	0,0%
Gastos com colocação de cotas	(83)	0,0%	(83)	0,0%	0,0%
Reserva de contingência	8.707	0,4%	4.635	0,2%	87,9%
Ajuste de avaliação a valor justo	1.096.093	48,7%	996.208	47,9%	10,0%
Lucros (prejuízos) acumulados	(23.134)	(1,0%)	(64.994)	-3,1%	-64,4%
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.788.073**	**79,4%**	**1.642.256**	**79,0%**	**8,9%**
Participação dos Minoritários	70.729	3,1%		–	–
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.250.815**	**100,0%**	**2.079.208**	**100,0%**	**8,3%**

* Análise Vertical = Relação das contas com o Total do Ativo.
** Análise Horizontal = Relação entre os exercícios.

Comparação das Principais Contas Patrimoniais em 30 de junho de 2011 e 30 de junho de 2012

Aplicações Financeiras Circulante e Não Circulante

Em 30 de junho de 2012, as aplicações financeiras somavam R$91,0 milhões, sendo 180,0% superiores aos valores disponíveis em 30 de junho de 2011, quando tal saldo era de R$32,5 milhões. Em 2012, o Fundo manteve valores relevantes em aplicação de renda fixa com lastro imobiliário (LCI e CRI) devido, principalmente à venda do Edifício Leblon. O recurso tem como objetivo ser reinvestido posteriormente em novas aquisições de ativos imobiliários, de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2012, o saldo de aluguéis a receber totalizava R$22,0 milhões, sendo 26% superiores a 30 de junho de 2011, quando tal saldo era de R$17,5 milhões. O aumento se deve por renovações contratuais e aniversários de alguns contratos de locação.

Investimento

Em 30 de junho de 2012, o saldo da conta de propriedades para investimento atingiu o montante de R$2.132,7 milhões, 6,2% maior do que o saldo em 30 de junho de 2011, que era de R$2.008,7 milhões. Essa variação refere-se substancialmente ao valor justo dos imóveis, conforme avaliação independente.

Passivo

Rendimentos a Distribuir

Em 30 de junho de 2012, o saldo da conta de rendimentos a distribuir era de R$9,7 milhões, 157,7% maior do que o saldo em 30 de junho de 2011, que era de R$3,8 milhões. Este aumento se deve à distribuição de rendimentos de R$0,833 por cota a partir de 2012.

Obrigações por Aquisições de Imóveis

Em 30 de junho de 2012, o saldo para as obrigações por aquisições de imóveis e captação de recursos eram de R$370,8 milhões, uma redução de 13,4% quando comparado com os saldos de 30 de junho de 2011 no valor de R$428,4 milhões, decorrente da amortização das dívidas do Fundo, assim como a redução no prazo percorrido dos alugueis cedidos pelo Fundo.

Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2012, o patrimônio líquido aumentou R$145,8 milhões, passando de R$1.642,3 milhões em 30 de junho de 2011 para R$1.788,1 milhões.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2010 e 2011:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

Balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro

	2011	AV*	2010	AV*	AH**
ATIVO					
Circulante					
Bancos	38	0,0%	60	0,0%	-36.7%
Aplicações financeiras	72.538	6,4%	73.006	6,8%	-0.6%
Certificados de Depósito Bancário	20.903	1,9%	50.807	4,7%	-58.9%
Letras de Créditos Imobiliários	51.183	4,5%	18.192	1,7%	181.3%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	452	0,0%	4.007	0,4%	-88.7%
Aluguéis a receber	8.524	0,8%	5.084	0,5%	67.7%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(220)	0,0%	–	–	–
Outros créditos	2.122	0,2%	2.406	0,2%	-11,8%
	83.002	**7,4%**	**80.556**	**7,5%**	**3,0%**
Realizável a longo prazo					
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.107	0,5%	5.529	0,5%	-7,6%
	5.107	**0,5%**	**5.529**	**0,5%**	**-7,6%**
Permanente					
Imobilização em curso	7.647	0,7%	2.739	0,3%	179,2%
Imóveis para renda	1.033.024	91,5%	984.585	91,7%	4,9%
Terreno	208.553	18,5%	96.916	9,0%	115,2%
Edificação	925.823	82,0%	962.351	89,7%	-3,8%
Depreciação acumulada	(101.352)	-9,0%	(74.682)	-7,0%	35,7%
	1.040.671	**92,2%**	**987.324**	**92,0%**	**5,4%**
TOTAL DO ATIVO	**1.128.779**	**100,0%**	**1.073.409**	**100,0%**	**5,2%**
PASSIVO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7,906	0.7%	359	0.0%	2102.2%
Rendimentos a distribuir com disponibilidade futura de caixa	264	0.0%	2,610	0.2%	-89.9%
Impostos e contribuições a recolher	857	0.1%	666	0.1%	28.7%
Provisões e contas a pagar	4,310	0.4%	3,051	0.3%	41.3%
Obrigações por aquisição de imóveis	20,703	1.8%	39,546	3.7%	-47.6%
	34,040	**3.0%**	**46,232**	**4.3%**	**-26.4%**
Exigível a longo prazo					
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	29,512	2.6%	18,457	1.7%	59.9%
Provisões e contas a pagar	1,840	0,2%	–	–	–
Obrigações por recursos em garantia	2,892	0,3%	291	0,0%	893,8%
Obrigações por aquisição de imóveis	218,035	19,3%	172,407	16,1%	26,5%
	252,279	**22.3%**	**191,155**	**17.8%**	**32.0%**
Resultado de Exercícios Futuros					
Receita com cessão de recebíveis imobiliários	133,491	11.8%	179,346	16.7%	-25.6%
	133,491	**11.8%**	**179,346**	**16.7%**	**-25.6%**
TOTAL DO PASSIVO	**419,810**	**37.2%**	**416,733**	**38.8%**	**0.7%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas	706,490	62.6%	706,490	65.8%	0.0%
Gastos com colocação de cotas	(83)	0.0%	(83)	0.0%	0.0%
Reserva de contingência	7,044	0.6%	2,719	0.3%	159.1%
Prejuízos acumulados	(63,491)	-5.6%	(52,450)	-4.9%	21.1%
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**649,960**	**57.6%**	**656,676**	**61.2%**	**-1.0%**
Participação dos Minoritários	59,010	5.2%		0.0%	–
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1,128,779**	**100.0%**	**1,073,409**	**100.0%**	**5.2%**

* Análise Vertical = Relação das contas com o Total do Ativo.
** Análise Horizontal = Relação entre os exercícios.

Comparação das Principais Contas Patrimoniais Consolidadas em 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2011

Ativo

Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2011, o saldo das aplicações financeiras somavam R$77,6 milhões, 1% inferior a 31 de dezembro de 2010 quando eram de R$78,5 milhões. Tal redução deve-se principalmente à compra do Edifício Burity, ao pagamento de amortizações de cotas do Fundo e às distribuições mensais de resultados aos cotistas.

Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2011, o saldo de aluguéis a receber totalizava R$8,5 milhões, 67,7% superior a 31 de dezembro de 2010, quando tal saldo era de R$5,1 milhões. A variação ocorreu em virtude das revisões ou reajustes dos contratos de aluguéis.

Imóveis para Renda

Em 31 de dezembro de 2011, o saldo da conta de imóveis para renda atingiu o montante de R$1.033,0 milhões, 4,9% maior do que o saldo em 31 de dezembro de 2010, que era de R$984,6 milhões. Essa variação refere-se substancialmente à alienação parcial do Edifício Cenesp, compensada pela compra do edifício Burity e pela integralização de cotas do FII BM CENESP, mediante a versão de parcela cindida do Fundo, correspondente a 100% do Edifício Cenesp, ao FII BM Cenesp.

Passivo

Rendimentos a Distribuir

Em 31 de dezembro de 2011, o saldo da conta de rendimentos a distribuir era de R$7,9 milhões, 2.102,2% maior do que o saldo em 31 de dezembro de 2010, que era de R$0,4 milhões. Essa variação refere-se substancialmente a distribuição mensal ao cotista.

Obrigações por Aquisições de Imóveis e Resultado de Exercícios Futuros

Em 31 de dezembro de 2011, as obrigações por aquisições de imóveis e resultados de exercícios futuros eram de R$372,2 milhões, representando uma redução de 4,9% em relação a R$391,3 milhões em 31 de dezembro de 2010, devido a redução do saldo de resultado de exercícios futuros amortizados durante o ano de 2011.

Patrimônio líquido

O saldo do patrimônio líquido se manteve estável quando comparado a 31 de dezembro de 2010 reduzindo R$6,7 milhões, ou 1%.

Demonstração do Fluxo de Caixa

A tabela abaixo descreve o quadro resumido do total de atividade operacional, investimento e financiamento:

	Período findo em 30 de junho de 2012	Período findo em 30 de junho de 2011
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	64,283	34.766
Caixa líquido proveniente nas atividades de investimento	30,937	6.720
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(82,844)	(86,767)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**12,376**	**(45,281)**

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

O caixa líquido proveniente das atividades operacionais aumentou R$29,5 milhões, passando de R$34,8 milhões no período de 30 de junho de 2011, para R$64,3 milhões no período de 30 de junho de 2012. Esta variação no saldo de caixa operacional decorre, principalmente, da revisão e reajuste dos contratos de locações, inclusive o recebimento retroativo da revisional do contrato com a Petrobrás.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

O caixa proveniente das atividades de investimento no período findo em 30 de junho de 2012 de R$30,9 milhões foi decorrente, principalmente, da venda do Ed. Leblon, enquanto que no mesmo período de 2011, o caixa proveniente das atividades de investimentos totalizou R$6,7 milhões.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento totalizou R$82,8 milhões no período findo em 30 de junho de 2012, principalmente devido ao pagamento de obrigações contratuais, além da distribuição de rendimentos de R$58,1 milhões. No mesmo período do ano anterior, o caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento foi de R$86,8 milhões. Neste período, além dos pagamentos de obrigações e distribuições, houve cotas amortizadas no valor de R$22,5 milhões.

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	Exercício findo em 31 de dezembro de 2010
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	41.245	231.911
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(165.428)	(186.298)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	77.468	(1.914)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(46.715)**	**43.699**

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

O caixa líquido proveniente das atividades operacionais diminuiu R$190,7 milhões, passando de R$231,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, para R$41,2 milhões no exercício findo em de 31 de dezembro de 2011. Esta variação no saldo de caixa operacional decorre, principalmente, da cessão dos direitos de crédito oriundos dos contratos de locações cedidos em 2010 no valor de R$216,9 milhões, em comparação, a R$13,3 milhões em 2011.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

O caixa utilizado nas atividades de investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 de R$165,4 milhões foi decorrente, principalmente, da alienação parcial do Edifício Cenesp, enquanto que no mesmo período de 2010, o caixa utilizado pelas atividades de investimentos totalizou R$186,3 milhões, em decorrência, sobretudo, da compra de cotas de FII Prime Portfólio.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento totalizou R$77,5 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, principalmente devido ao pagamento de obrigações contratuais, além da distribuição de rendimentos de R$77,4 milhões. No mesmo período do ano anterior, o caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento foi de R$1,9 milhões. Neste período, além dos pagamentos de obrigações e distribuições, houve cotas integralizadas e amortizadas com saldo líquido de R$111,7 milhões.

LIQUIDEZ E RECURSOS DE CAPITAL

Os recursos financeiros obtidos pelo Fundo são direcionados para a aquisição de novas propriedades para investimento e despesas a eles relacionadas, dentre as quais se destacam: (i) taxas de administração do Fundo e de remuneração da Gestora; (ii) comissões relacionadas à locação; (iii) despesas com manutenção dos imóveis; e (iv) distribuição de rendimentos para os cotistas.

As necessidades de capital de curto prazo são satisfeitas com o fluxo de caixa proveniente das operações e recursos disponíveis em caixa do Fundo. As principais fontes de recursos para obrigações de longo prazo do Fundo, substancialmente, relacionadas à aquisição de novos imóveis para a Carteira são a cessão de contratos de locação do portfolio e venda de valores mobiliários. Alguns dos ativos são detidos através de uma estrutura que permite rápida liquidez quando necessário, como exemplo do Cenesp, detido por outro Fundo de Investimento Imobiliário cuja parte das cotas já são negociadas na BM&FBOVESPA.

A estrutura de capital do Fundo permite uma operação eficiente e flexível do plano de negócio de longo prazo, o que permite uma melhor implementação das metas deste plano de negócios. Constantemente, o Fundo avalia as opções de financiamento e capitalização disponíveis no mercado de maneira a aperfeiçoar constantemente a sua estrutura de capital e maximizar o retorno sobre as cotas ao investidor.

CONTRATOS FINANCEIROS E DEMAIS OBRIGAÇÕES RELEVANTES

A seguir estão descritos as principais obrigações relevantes vigentes na data deste Prospecto.

O Fundo possui em 30 de junho de 2012 obrigações por aquisição de imóveis consolidado de R$237,7 milhões decorrentes de compra a prazo de imóveis integrantes de sua carteira:

- Imóvel Burity: aquisição a prazo do Imóvel, cujo saldo devedor em 30 de junho de 2012 é de R$34,5 milhões, a ser pago em parcelas mensais até maio de 2021, atualizadas mensalmente pela variação do índice de inflação IGP-M, acrescida de juros de 8,6% a.a., e garantida pela (i) cessão fiduciária das receitas de locação do imóvel Burity e (ii) alienação fiduciária do imóvel Burity.

- Imóvel Brazilian Financial Center: aquisição a prazo do Imóvel, cujo saldo devedor atual em 30 de junho de 2012 é de R$76,8 milhões, a ser pago em parcelas mensais até março de 2015, atualizadas mensalmente pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança (TR), acrescida de juros de 10,05% a.a., e garantida (i) pela cessão fiduciária das receitas de locação do Imóvel Torre Almirante e (ii) alienação fiduciária de 60% das cotas do Fundo Prime Portfólio, constituída em favor da Brazilian Securities Companhia Securitizadora.

- Imóvel Eldorado: aquisição a prazo do Imóvel, cujo saldo devedor atual em 30 de junho de 2012 é de R$126,4 milhões, a ser pago em parcelas mensais até maio de 2019, atualizadas mensalmente pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança (TR), acrescida de juros de 12,2% a.a., e garantida pela (i) cessão fiduciária das receitas de locação do imóvel Eldorado Tower e (ii) alienação fiduciária do imóvel Eldorado.

Adicionalmente, foram comprometidas receitas de locação, em decorrência de operações de securitização feitas pelo Fundo, que em 30 de junho de 2012 totalizavam R$133,1 milhões, a valor presente:

- Antecipação de receitas de locação do Fundo (Receita de Exercícios Futuros) mediante a contratação de operação de securitização das receitas de locação do valor atual da cessão de créditos dos imóveis Volkswagen, Flamengo Tower, Edifício Montreal e Hicham, o qual o valor atual da cessão de créditos correspondente a R$26,5 milhões na data base de 30 junho de 2012 (utilizando-se a taxa de desconto de IGP-M +8,25% da cessão de créditos) e para o Hicham II o é de R$12,8 milhões na data base de 30 de junho de 2012, com taxa de IPCA+8,74% a.a.

- Antecipação de receitas de locação do Fundo (Receita de Exercícios Futuros) mediante a contratação de operação de securitização de recebíveis decorrentes da receita de locação do imóvel Brazilian Financial Center, correspondente ao valor de R$93,8 milhões em 30 de junho de 2012 (utilizando-se a taxa de desconto de TR+10,2% da cessão de créditos), e garantida pela alienação fiduciária de 40% das cotas do Fundo Prime Portfólio constituída em favor da Brazilian Securities Companhia Securitizadora.

Abaixo segue tabela apresentando a amortização das obrigações do Fundo entre 2012 e 2018:

Descrição	2012		2013		2014		2015		2016		2017		A partir de 2018	
	(R$ mil)	(%)	(R$ mil)	(%)	(R$ mil)	(%)	(R$ mil)	(%)	(R$ mil)	(%)	(R$ mil)	(%)	(R$ mil)	(%)
Aquisição ELDORADO ...	521	-3%	1,259	-6%	(5,667)	19%	(6,615)	8%	(7,699)	32%	(8,947)	32%	(98,243)	60%
Aquisição BFC.....	(2,507)	15%	(6,721)	31%	(7,624)	25%	(59,544)	71%	0	0%	0	0%	0	0%
Securitização BCFund.....	(10,871)	63%	(6,439)	30%	(4,947)	17%	(4,358)	5%	0	0%	0	0%	0	0%
Securitização Prime.....	(3,589)	21%	(7,674)	35%	(8,735)	29%	(9,919)	12%	(11,223)	47%	(12,714)	46%	(39,406)	24%
Aquisição BURITY.....	(427)	2%	(1,351)	6%	(1,846)	6%	(2,426)	3%	(3,104)	13%	(3,894)	14%	(21,176)	13%
Securitização Hicahm II.....	(384)	2%	(849)	4%	(1,099)	4%	(1,391)	2%	(1,731)	7%	(2,127)	8%	(5,145)	3%
Total	**(17,257)**	**100%**	**(21,775)**	**100%**	**(29,918)**	**100%**	**(84,254)**	**100%**	**(23,756)**	**100%**	**(27,682)**	**100%**	**(163,971)**	**100%**

ITENS RELEVANTES NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Fundo, o Fundo, o Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio e o Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp não possuem ativos ou passivos materiais que não estejam registrados em suas demonstrações financeiras e suas respectivas notas explicativas (*off-balance sheet items*), bem como neste prospecto.

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores que sejam Residentes no Brasil e que sejam Pessoas Físicas Residentes ou pessoas jurídicas Pessoas Jurídicas Residentes. Outros Investidores Residentes no Brasil não qualificados como Pessoas Físicas Residentes ou como Pessoas Jurídicas Residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

A discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas pelos Residentes no Brasil sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob leis específicas de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

O tratamento fiscal trazido abaixo não será aplicável caso o Fundo aplique 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 contas do Fundo, uma vez que nessa situação o Fundo passaria a ter tratamento tributário equiparado ao de pessoas jurídicas.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

Tributação do Fundo

O Fundo, tal como uma pessoa jurídica, está sujeito à incidência do IRRF sobre os rendimentos e ganhos originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável auferidos pela sua carteira de investimento. Por sua vez, os rendimentos originados de aplicações imobiliárias – remuneração produzida por LHs, CRIS e LCIs – não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo, sendo somente tributados, regra geral, no nível dos Cotistas. Essa compensação poderá ser efetuada proporcionalmente à participação do cotista Pessoa Jurídica Residente ou Pessoa Física Residente no Fundo.

O IRRF incidente sobre os rendimentos da carteira do Fundo pode ser compensado posteriormente com o IRRF eventualmente devido pelos Cotistas do Fundo em razão da distribuição de rendimentos periódicos pelo Fundo ou do resgate de Cotas pelos Cotistas.

Tributação dos Cotistas

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 seis meses, 95% dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas do Fundo, pelos Cotistas do Fundo, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%: (i) na fonte, no caso de resgate; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

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

No caso de pessoa jurídica que não seja instituição financeira ou equiparada, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Já no caso de instituição financeira ou equiparada, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, CSLL e, em princípio, também do PIS e COFINS.

Tributação do IOF

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

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

Responsabilidade Tributária

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos líquidos 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.

SERVIÇOS DE ATENDIMENTO

Antes de investir recursos no Fundo, o investidor deverá obter uma cópia do Regulamento, que poderá ser encontrado no endereço *www.bcfund.com.br* (selecionar item "Governança Coorporativa", subitem "Prospecto e Regulamento", e clicar em "Regulamento do Fundo") e deste Prospecto, que poderá ser encontrado no endereço *www.bcfund.com.br* (selecionar item "Governança Coorporativa", subitem "Prospecto e Regulamento", e clicar em "Prospecto" em sua versão mais atual). Leia-os com atenção.

Os Coordenadores da Oferta e a Administradora manterão à disposição dos potenciais investidores e de quaisquer terceiros interessados em adquirir Cotas, o serviço de atendimento para esclarecimento de dúvidas relacionadas à Oferta e ao Fundo, nos seguintes endereços.

Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte
CEP: 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Tel.: +55 21 3262-9600
Fax: + 55 21 3262-8600
Website www.btgpactual.com

Coordenador Líder:

Banco BTG Pactual S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares
São Paulo, SP
At.: Sr. Fábio Nazari
At.: Sr. Daniel Vaz
At.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi
Tel.: +55 (11) 3383-2000
Fax:+55 (11) 3383-2001
Website: www.btgpactual.com

Coordenadores

Banco Santander (Brasil) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, 24º andar, Vila Olímpia
CEP: 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Cleomar Parisi Jr.
Tel.: +55 (11) 3012-7162
Fax: +55 (11) 3553-7099
Website: www.santandercorretora.com.br

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (Coordenador)
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar
CEP: 04542-000 São Paulo, SP
At.: Sr. Marcelo Millen
Tel.: +55 (11) 3701-6401
Fax: +55 (11) 3701-6912
Website: https://br.credit-suisse.com/

Bank of America Merrill Lynch Banco Múltiplo S.A. (Coordenador)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 18º andar
CEP: 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. João Paulo Torres
Tel.: +55 (11) 2188-4000
Fax: +55 (11) 2188-4009
Website: www.merrilllynch-brasil.com.br

Banco Bradesco BBI S.A. (Coordenador)
Avenida Paulista, 1450, 8º andar
São Paulo, SP
At.: Sr. Glenn Mallet
Tel.: +55 (11) 2178-4800
Fax: + 55 (11) 2178-4880
Website: www.bradescobbi.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO A – Regulamento do Fundo vigente

ANEXO B – Demonstrações Financeiras do Fundo Referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

ANEXO C – Demonstrações Financeiras intermediárias do Fundo Referentes aos Semestres Encerrados em 30 de junho de 2012 e 2011

ANEXO D – Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio Referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

ANEXO E – Demonstrações Financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio Referentes aos Semestres Encerrados em 30 de junho de 2012 e 2011

ANEXO F – Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII Referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

ANEXO G – Demonstrações Financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII Referentes aos Semestres Encerrados em 30 de junho de 2012 e 2011

ANEXO H – Declaração de veracidade da Administradora nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400/03

ANEXO I – Declaração de veracidade do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400/03

ANEXO J – Declaração de veracidade do BCRE nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400/03

ANEXO K – Laudo de Avaliação dos imóveis produzido pela Colliers International

ANEXO L – Estudo de viabilidade produzido pela Colliers International

ANEXO M – Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, firmado entre a Administradora e a Gestora

ANEXO N – Ata da Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a realização da Oferta Primária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A – Regulamento do Fundo vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

DO FUNDO

Art. 1° - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, 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 Único – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n° 501 – 5° andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

DO OBJETO

Art. 2° - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"); direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos elencados no artigo 13 do presente regulamento.

§ 1° - As aquisições dos Imóveis-Alvos 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 e benfeitorias;

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

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5OUT12 876291
REGISTRADO E DIGITALIZADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o anexo I da Instrução CVM nº 472/08.

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

§ 4º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento ou alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas da nova emissão, antecipando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos de crédito decorrentes da locação ou arrendamento; (ii) auferir rendimentos advindos dos ativos que constam no Artigo 13 deste regulamento;

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

III. As aquisições de Ativos-Alvo, observadas as condições previstas neste Regulamento poderão ser feitas por indicação do Gestor de Investimentos, independente de aprovação em assembleia de cotistas; e

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E PROTOCOLADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

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

Art. 4º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do 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 imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Art. 5º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

Art. 7º - A **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;

Art. 8º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08. Excepcionalmente, por ocasião de nova emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Ativos-Alvo, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo 4º do artigo 2º retro;

Art. 9º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição,

REGISTRO GERAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO SOB O Nº
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

venda, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos-Alvo.

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

Art. 10 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo são aqueles explicitados detalhadamente nos prospectos de ofertas públicas de cotas do **FUNDO** e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 11 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1° - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos condôminos do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição que encaminhar à **ADMINISTRADORA** e/ou mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento.

§ 2° - 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.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

§ 3° - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei n° 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de cotistas.

§ 4° - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo **FUNDO**.

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos-Alvo para o Fundo.

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

I. Empresa de auditoria independente registrada na CVM;

II. Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações dos Imóveis-Alvo; e,
III. Seguros contra danos físicos aos Imóveis-Alvo.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13 - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
II. Lojas;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
2º OFÍCIO
-5OUT12 876291
REGISTRADO E PROTOCOLADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

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

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

DAS COTAS

Art. 14 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na mesma. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

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

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

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente

REGISTRO GERAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

em mercado de bolsa ou de balcão organizado do segmento BOVESPA da BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

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

I – Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitiu para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão foram inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 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 tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**, quanto por meio de carta dirigida à **ADMINISTRADORA**.

§ 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 seis meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SIGILOSO
-5OUT12 876291
REGISTRADO E APROVADO
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

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

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

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

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 17 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18- Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

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

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291

do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

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

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO,** de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo , até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO SOB O NÚMERO
NO LIVRO "A" DO 3º OFÍCIO DE NITERÓI-RJ

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 19 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

Art. 20 – 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 - De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - A comercialização dos Ativos Alvo do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor de Investimentos. A recomendação do Gestor de Investimentos deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento de Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº [illegible]
-5OUT12 876291
REGISTRADO EM MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO CENTRAL-RJ

Art. 21 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1° do artigo 32 do presente Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1° - 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, sempre até o 10° (décimo) dia útil do mês subseqüente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

§ 2° - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM n° 206, de 14 de janeiro de 1994.

§ 3° - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. 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 do Gestor de Investimento.

III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

IV. 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;

V. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

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

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

VIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E MICROFILMADO

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

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

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

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 23 - 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 do administrador, 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 do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E AVERBADO
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

c) o parecer do auditor independente.

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

§ 1° - 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.

§ 2° - 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.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

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

§ 4° - 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. 24. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

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

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

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

IV – fatos relevantes.

§ 1° - 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**.

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

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

Art. 25 - 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;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E ARQUIVADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

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. 26 - 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.

§ 1° - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§2° - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

§ 3° - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair 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;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
2º [illegible]
-5 OUT 12 876291
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
RIO DE JANEIRO - CENTRAL-RJ

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. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO;**

IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO;**

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1° - A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do fundo.

§ 2° - 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. 28 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subseqüente à data

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO SOB O Nº AVERBADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 1,50% a.a. (um e meio por cento) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, a ser calculado e provisionado diariamente, sendo que o valor de mercado do **FUNDO** em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota do **FUNDO** no mercado secundário em bolsa de valores, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, incluído na remuneração da administradora, mas a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 31 e 46, §2° deste Regulamento; e (c) valor variável aproximado de R$ 2.000,00 (dois mil reais), correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 §1° e 46, §2° deste Regulamento.

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

§2° - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do caput da presente, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§3° – Da Base de Cálculo da Taxa de Administração prevista na letra (a) do caput, será deduzido o valor correspondente aos investimentos do **FUNDO** em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que sejam administrados pelo Banco Ourinvest S.A. ou pela **ADMINISTRADORA** e sociedades ligadas a esta última, limitada a referida dedução a 50% (cinqüenta por cento) do valor total dos ativos e respeitado o valor mínimo mensal de taxa de administração.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n° 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO SOB O NÚMERO
RIO DE JANEIRO - RJ

II Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

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

§ 8° A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

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

Art. 30. 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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5OUT12 876291
REGISTRADO E MICROFILMADO
NO 2º OFÍCIO DE NITERÓI-RJ

relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DO GESTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratará Gestor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

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

II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições e alienações de Ativos-Alvo, que poderão vir ou que componham o patrimônio do **FUNDO**;

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

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Gestor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 32 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
II. Alteração do regulamento;
III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
IV. Emissão de novas cotas;
V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
VII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas;
X. Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;
XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
- 5 OUT 12 876291
REGISTRADO SOB O NÚMERO
NO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE PETRÓPOLIS-RJ

XII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO;**
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;
XV. Deliberar sobre as aquisições de Ativos-Alvo, que não tenham sido objeto de indicação do Gestor de Investimentos

§ 1° - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2° - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3° - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que por unanimidade de votos.

§ 4° - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 33 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

§ 1° - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente.

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

Art. 34 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

a. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

b. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.
c. A convocação da assembleia geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.
d. 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.

Parágrafo Primeiro – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
Parágrafo Segundo - 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.

Art. 35 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 36- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

§ 1° - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado), as deliberações relativas às modificações específicas dos artigos 2° (Objeto) e 3° (Política de Investimento) do Regulamento.

§ 2° - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas a: (i) alteração deste Regulamento; (ii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iii) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (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. 37 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 38 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO SOB O Nº
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

§ 1° - Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta.

§ 2° - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 39 - Além de observar os quoruns previstos no artigo 36 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia da **ADMINISTRADORA**, deverão atender às demais condições estabelecidas no presente e na legislação em vigor.

§ 1° - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§ 2° - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos na Instrução CVM n° 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

§ 3° - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 4° - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 40 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

§ 2° - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta, independentemente da matéria.

§3° - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
-5OUT 12 876291
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

I – sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
II – os sócios, diretores e funcionários do administrador 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.

§4° - Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

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

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador do **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A assembleia que deliberar sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 42 - 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;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;

IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.

V. Representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA,** emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO.**

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 44 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o **FUNDO** possua cotista qualificado como investidor estrangeiro, que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, as demonstrações financeiras deverão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras, juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos.

§ 1° - 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.**

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

Art. 45 O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 46 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

I. Remuneração da **ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS
-5OUT12 876291
REGISTRADO E DIGITALIZADO
NO 1º OFÍCIO DA CAPITAL - RJ

II. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

III. 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**;

IV. Despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

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. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;

VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;

IX. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas atribuições;

XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão 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. Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, enquanto os imóveis integrantes do seu patrimônio não estiverem locados.

§ 1° - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência,

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

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

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

DO FORO

Art. 47 - O Fundo de Investimento, os cotistas e a **ADMINISTRADORA** obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Regulamento e nas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários que lhe sejam aplicáveis.

São Paulo, 28 de setembro de 2012.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

Regulamento alterado e consolidado em 28 de setembro de 2012, em assembleia geral extraordinária de cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO B – Demonstrações Financeiras do Fundo Referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I

(CNPJ nº 08.924.783/0001-01)
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e relatório dos auditores independentes

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I

Conforme solicitação de V.Sas., examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, Av. Francisco Matarazzo 1400, Torre Torino, São Paulo, SP, Brasil 05001-903, Caixa Postal 61005 T: (11) 3674-2000, F: (11) 3674-2000, www.pwc.com/br

Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Propósito específico das demonstrações financeiras

Conforme descrito na Nota 2, estas demonstrações financeiras foram elaboradas para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo. Em 30 de março de 2012, emitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras estatutárias do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, que se diferenciam destas pela inclusão da Informação Suplementar mencionada abaixo, no parágrafo de "Outros assuntos". Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Novas práticas contábeis

Chamamos a atenção para a Nota 2(i) que menciona a edição da Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar - informações financeiras consolidadas

Examinamos também as informações financeiras consolidadas (Nota 18), correspondentes ao balanço patrimonial consolidado do Fundo em 31 de dezembro de 2011 e a demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa mesma data, preparada sob a responsabilidade da administração do Fundo, cuja apresentação não é requerida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de agosto de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2011	2010
Circulante			
Bancos		5	56
Aplicações financeiras	6	42.273	20.696
Certificados de depósito bancário		10.841	16.689
Livres		7.949	16.398
Vinculados a depósitos em garantia - terceiros	4	2.892	291
Letras de créditos imobiliários		30.980	-
Certificados de recebíveis imobiliários		452	4.007
Rendimentos a receber		5.883	-
Aluguéis a receber	3(a)	4.404	2.872
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3(b)	(220)	-
Outros créditos		1.207	1.604
		53.552	25.228
Realizável a longo prazo			
Aplicações financeiras	6	276.814	232.348
Cotas de fundo de investimentos imobiliários		271.707	226.819
Certificados de recebíveis imobiliários		5.107	5.529
		276.814	232.348
Permanente			
Imobilização em curso		8	380
Imóveis para renda	7		
Terreno		16.038	-
Edificação		623.459	686.273
Depreciação acumulada		(70.126)	(56.103)
		569.379	630.550
Total do ativo		899.745	888.126

Passivo	Nota	2011	2010
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	7.359	359
Rendimentos a distribuir com disponibilidade futura de caixa		256	597
Impostos e contribuições a recolher		854	663
Provisões e contas a pagar		2.492	2.151
Obrigações por aquisição de imóveis	9	2.635	23.197
		13.596	26.967
Exigível a longo prazo			
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa		29.503	18.457
Obrigações por recursos em garantia		2.892	291
Obrigações por aquisição de imóveis	9	158.292	106.387
		190.687	125.135
Resultado de exercícios futuros			
Receita com cessão de recebíveis imobiliários	10	45.502	79.348
		45.502	79.348
Total do passivo		249.785	231.450
Patrimônio líquido	12		
Cotas de investimento integralizadas		706.490	706.490
Gastos com colocação de cotas		(83)	(83)
Reserva de contingência		7.044	2.719
Prejuízos acumulados		(63.491)	(52.450)
Total do patrimônio líquido		649.960	656.676
Total do passivo e patrimônio líquido		899.745	888.126

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	Nota	2011	2010
Receitas de locação de imóveis		207.984	76.200
Receitas na venda de imóveis	5	120.555	-
Receitas de aluguel		54.364	41.835
Receitas de cessões de aluguéis futuros	10	33.419	34.365
Descontos concedidos		(354)	-
Custo dos imóveis		(113.085)	(27.112)
Custo de imóveis vendidos	5	(87.240)	0
Depreciação		(25.845)	(27.112)
Lucro bruto		94.899	49.088
Receitas (despesas) operacionais		(8.725)	(22.494)
Receitas de certificados de depósito bancário		1.412	3.291
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários		1.191	1.853
Receitas de letras de créditos imobiliários		980	1.263
Resultado de avaliação de cotas de fundos imobiliários investidos		35.674	3.617
Receitas de multa/juros		392	304
Outras receitas operacionais		93	1.720
Juros com obrigações por compra de imóveis		(18.903)	(16.269)
Despesa de comissões	14	(2.936)	(624)
Taxa de administração - Fundo	8	(1.971)	(1.955)
Taxa de administração - imóvel		(875)	(762)
Despesa de assessoria técnica	14	(94)	(620)
Despesa de consultoria	8	(19.099)	(10.124)
Despesa de condomínio		(127)	(2.750)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3(b)	(220)	-
Prejuízo na recompra de cessão de créditos imobiliários	10	(3.600)	(318)
Outras despesas operacionais		(642)	(1.120)
Lucro líquido do exercício		86.174	26.594
Quantidade de cotas		11.000.000	11.000.000
Lucro líquido por cota		7,83	2,42

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Nota	2011	2010
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		52.870	43.640
Recebimento de receitas financeiras		1.121	5.011
Recebimento de receitas exercícios futuros		13.269	114.851
Recebimento de outras receitas operacionais		71	-
Pagamento de recompra de CCI		(17.296)	-
Pagamento de despesas de comissões		(2.682)	(657)
Pagamento de despesas de condomínio		(145)	(2.945)
Pagamento de assessoria técnica		(79)	(603)
Pagamento de despesas de consultoria financeira		(18.768)	(9.926)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(2.020)	(1.920)
Pagamento de taxa de administração - imóvel		(940)	(759)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por compra de imóveis		(18.756)	(16.314)
Pagamentos diversos		(833)	(1.353)
Compensação/retenção de IR s/ aplicação financeira		475	(34)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		25.043	128.991
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de letras de créditos imobiliários		(30.000)	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários		-	(11.485)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(135.833)	(263.024)
Amortização de certificado de recebíveis imobiliários		5.169	3.802
Venda de cotas de fundos imobiliários		-	91.073
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos		31.340	787
Aquisição de letras de créditos imobiliários			(73.700)
Venda de letras de crédito imobiliário		-	74.963
Aquisição de imóveis para renda		(16.922)	-
Venda de imóveis para renda		186.351	-
Recebimento de recursos (amortização de cotas de fundos investidos)		22.500	-
Imobilizações em curso		-	(6.611)
Caixa líquido proveniente (utilizado) das (nas) atividades de investimentos		62.605	(184.195)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas		-	220.190
Amortização de cotas		0	(70.000)
Pagamento de principal de obrigações por compra de imóveis		(3.673)	(7.602)
Rendimentos pagos	11	(75.185)	(75.125)
IRRF sobre rendimentos distribuídos		1.467	645
Caixa líquido proveniente (utilizado) das (nas) atividades de financiamento		(77.391)	68.108

Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais **(continuação)**

	Nota	2011	2010
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(8.500)	12.904
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		16.454	3.550
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		7.954	16.454
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		86.174	26.594
Acertos de reconciliação			
Lucro na venda de imóveis para renda		(33.315)	0
Depreciação		25.845	27.112
Variação de resultados de exercícios futuros		(33.419)	(34.365)
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(25.946)	107.569
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		5.704	18.395
Caixa líquido das atividades operacionais		25.043	145.305

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário
Brazilian Capital Real Estate Fund I
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I - FII, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I ("Fundo"), administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, foi constituído em 21 de maio de 2007, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

Em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 27 de junho de 2011 foi aprovada a renúncia do Banco Ourinvest S.A. ("Administrador") da posição de Administrador do Fundo e a eleição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("Nova Administradora") para substituí-lo.

O Fundo possui suas cotas negociadas no BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2011, realizada em 29 de dezembro de 2011, com valor da cota de R$ 128,00 (cento e vinte e oito reais).

Em Assembleia Geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 14 de agosto de 2012, foram aprovadas dentre outras deliberações, a renúncia da até então Administradora do Fundo, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e a eleição da nova Administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, bem como a alteração da denominação do Fundo. Os assuntos deliberados e aprovados na referida Assembleia, estão descritos detalhadamente na nota 19.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

Estas demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo reemitidas para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo. Estas demonstrações financeiras se diferenciam das originalmente divulgadas para fins estatutários, pela inclusão da "Informação Suplementar, apresentada na Nota 18 e pelo evento subseqüente descrito na nota 19.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 206 de 14 de fevereiro de 1994, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 12(c).

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo Fundo:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência.

(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo

São demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos e ajuste ao valor de mercado ou de provável realização.

(c) Permanente

É registrado pelo custo de aquisição, depreciado pelo método linear a taxa 2,50% a 4% ao ano, de acordo com a vida útil remanescente de cada imóvel.

(d) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(e) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

(f) Resultados de exercícios futuros

Refere-se ao valor presente dos recursos provenientes da cessão de fluxo futuro de recebíveis de aluguel, que são reconhecidos no resultado, com base nos fluxos de cada contrato de recebíveis futuros cedido.

(g) Passivo contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos na Deliberação nº 594 de 15 de setembro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que aprovou o CPC 25 emitido em 26 de junho de 2009. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(h) Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das

demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que se não houver disposição em contrário nessa instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) Investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) Investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) Operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) Custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras passam a incluir a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado passa a segregrar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais. Foram ainda, adicionados requerimentos de divulgação nas notas explicativas.

Não será requerida a reapresentação das demonstrações financeiras de 2011, consoante as novas práticas contábeis, não obstante os efeitos dessa mudança sobre o saldo de abertura de 2012 serão reconhecidos diretamente no patrimônio líquido do Fundo como "ajustes de implantação das novas práticas contábeis".

Os principais impactos decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 2012 são resumidos a seguir:

	(Não auditado)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2011	649.960
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis	
(+) Ajuste ao valor justo imóveis para renda	519.794
(-) Ajuste ao valor justo CRIs	(615)
(-) Reconhecimento de cessões de recebíveis com retenção de riscos	(12.486)
(+) Aluguéis securitizados a receber dezembro de 2011	3.389
(+) Oriundos do BM Cenesp FII (*)	94.605

	(Não auditado)
(+) Oriundos do Prime FII	427.542
Patrimônio líquido ajustado em 2 de janeiro de 2012	1.682.189

(*) Inclui parcela de R$ 66.896 de realização de lucros na venda de imóveis

3 Contas a receber

(a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

	2011	2010
A vencer	3.969	2.563
Vencidos até 120 dias	215	309
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-
Vencidos acima de 360 dias	220	-
	4.404	2.872

(b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2011, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2011
A vencer	-
Vencidos até 120 dias	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-
Vencidos acima de 360 dias	220
	220

Em 2010 não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A movimentação da provisão no exercício de 2011 pode ser assim demonstrada:

	2011
Saldo no início do exercício	-
Constituição da provisão	220
Saldo ao final do exercício	220

4 Aplicações vinculadas a depósitos em garantia/ obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descritos nos Contratos de Locação, aplicados em Certificados de Depósito Bancário de emissão do Banco Itaú S.A., acrescidos dos rendimentos auferidos de acordo com a taxa de remuneração contratada (98% a 101,50% do CDI).

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Em 31 de dezembro de 2011 os valores de depósitos em garantia totalizam R$ 2.892 (2010 - R$ 291).

5 Transações com imóveis

Em 2011, o Fundo realizou as seguintes operações com imóveis:

(i) Venda do Edifício CENESP realizada em 3 de junho de 2011, pelo valor de R$ 187.451, auferindo um ganho no valor de R$ 100.211. Parte do lucro na venda do imóvel no valor de R$ 66.896 foi um ganho não realizado com o investimento em cotas do Fundo BM Cenesp.

(ii) Aquisição do Edifício BURITY realizada em 29 de abril de 2011, pelo valor de R$ 50.000 (Nota 9).

Em 2010 não foram realizadas transações de compra e venda de imóveis.

6 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, estão representadas por:

(i) De caráter não imobiliário

(a) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante de R$ 7.949 (2010 - R$ 16.398), com vencimento até 19 de dezembro de 2013 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (100% a 101,5 % do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

(ii) De caráter imobiliário

(a) Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, (100% das cotas do Fundo) no montante de R$ 205.011 (2010 - 226.819) e do Fundo de Investimento Imobiliário BM CENESP (69,36165% do total de cotas emitidas pelo Fundo) no montante de R$ 66.696 (2010 - 0), avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo, que não consideram a mais valia dos imóveis para renda.

Em 31 de dezembro de 2011 o portfólio de ativos imobiliários do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio é composto como segue:

Descrição	Valor contábil	Valor mercado
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, adquirido em fevereiro de 2009, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro	186.658	450.570
(2) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, adquirido em março de 2010, localizado na Avenida Paulista, nº 1.374, na cidade de São Paulo	163.999	326.610
	350.657	777.180

Obs.: O valores de mercado, em 31 de dezembro de 2011, correspondentes aos imóveis acima estão suportados por laudos de avaliação datados de 30 de novembro de 2011, elaborados pela empresa Colliers International do Brasil. Os referidos laudos não contemplam os fluxos futuros de aluguéis cedidos.

Em 31 de dezembro de 2011, o portfólio de ativos imobiliários do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BM Cenesp é composto como segue:

Descrição	Valor contábil	Valor mercado
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F.	187.531	227.479

Obs.: O valor de mercado do empreendimento, em 31 de dezembro de 2011, está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil, datado de 30 de novembro de 2011.

(b) Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, com lastro em recebíveis futuros de aluguéis de imóveis, no montante de R$ 5.559 (2010 - 9.536) com vencimento até 5 de setembro de 2014 e taxa de juros de 8,25% a.a. + IGPM. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

(c) Letras de Crédito Imobiliário no montante de R$ 30.980 (2010 - 0), de emissão da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária a ser resgatada em 9 de janeiro de 2012 (data de vencimento), com remuneração de 96% da variação do CDI.

7 Imóveis para renda

Os imóveis para renda estão assim compostos:

		2011		2010	
	Descrição	**Valor contábil**	**Valor de mercado**	**Valor contábil**	**Valor de mercado**
(1)	Corresponde ao empreendimento Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo - SP (**)	-	-	89.353	129.905
(2)	Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo - SP (**)	36.463	82.660	37.813	61.350
(3)	Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4200 - bloco 5 - Rio de Janeiro - RJ (**)	29.778	63.750	30.115	55.860
(4)	Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1488 - São Paulo - SP (**)	13.086	30.790	13.640	21.510
(5)	Corresponde ao Shoppping Leblon salas 601 a 608, localizado na Av. Borges de Medeiros, 633 - Rio de Janeiro - RJ (**)	17.727	37.485	18.548	27.280
(6)	Corresponde ao Edifício Hicham, localizado na Rua Romualdo Andreazzi, 600 - Campinas - SP (**)	26.769	44.270	28.000	37.970
(7)	Corresponde ao Edifício Hicham II, localizado na Rua Romualdo Andreazzi, 550 - Campinas - SP (**)	14.029	23.880	14.178	21.200
(8)	Corresponde ao Flamengo Park Towers, localizado na Praia do Flamengo, 66 Rio de Janeiro - RJ (**)	65.532	117.540	68.544	103.080
(9)	Corresponde ao Edifício Cargill, localizado na Avenida Morumbi, 8234 São Paulo - SP (**)	55.240	94.390	57.539	83.160
(10)	Corresponde a 56,63% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8501 São Paulo - SP (adquirido em maio de 2009) (*)	260.804	537.210	272.440	380.745
(11)	Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3096 - São Paulo - SP (adquirido em abril de 2011) (*)	49.943	57.190	-	-
		569.371	1.089.165	630.170	922.060

(*) A transferência da titularidade desses imóveis ao Fundo é dependente da quitação integral dos respectivos preços de aquisição.

(**) Os imóveis do Fundo encontram-se alienados ao patrimônio em separado dos CRIs emitidos com lastro em recebíveis futuros cedidos pelo Fundo (Nota 10).

Em 2011 e 2010, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International, datados de 30 de novembro de 2011 e 27 de outubro de 2010, respectivamente. Os referidos laudos não consideram a existência de operações de cessão de fluxos futuros de aluguéis.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Volkswagen	(1)	70.000
Edifício Montreal - Comshell	(2)	30.000
Centro Empresarial Transatlântico	(3)	60.600
Shopping Leblon	(6)	192.641
Edifício Hicham e Edifício Hicham II	(7)	45.480
Flamengo Park Towers	(4)	50.000
Edifício Cargill	(8)	591.350
Edifício Eldorado	(5)	218.871
Edifício Burity	(9)	26.857

(1) Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, vendaval, fumaça sem impacto veículos, impacto de veículos terrestres e aéreos, tumultos e quebra de vidros.

(2) Incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos e derrame de *splinkler*/hidrante.

(3) Incêndio, raio, explosão e implosão, alagamento ou inundação, danos elétricos, desmoronamento, quebra de vidros, responsabilidade civil (condomínio e síndico), tumulto, greve, *lockout* e atos dolosos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres e fumaça.

(4) Incêndio, raio, explosão, fumaça, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, furto/roubo de bens - condomínio, vidros e anúncios luminosos, impacto de veículos, tumultos, vazamento de chuveiro automático, alagamento e responsabilidade civil (síndico, condomínio, danos morais, garagista e portões).

(5) Incêndio, inclusive decorrente de tumulto, raio e explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos terrestres e fumaça, alagamento, inundação, quebra de vidros, tumulto, greve, *lockout*, atos dolosos, equipamentos eletrônicos (excluído roubo), *sprinklers*, quebra de máquinas, ruptura de tanques e tubulações, despesas de desentulho e lucros cessantes.

(6) Incêndio, raio e explosão, alagamento, inundação, danos elétricos, derrame de *sprinklers*, impacto de veículos, queda de aeronaves, quebra de vidros, roubo e/ou furto qualificado, tumultos, greves, *lockout* e atos dolosos, ruptura de tubulação hidráulica, vendaval, fumaça e lucros cessantes.

(7) Incêndio, raio e explosão, alagamento, inundação, danos elétricos, derrame de *sprinklers*, impacto de veículos, queda de aeronaves, quebra de vidros, roubo e/ou furto qualificado, tumultos, greves, *lockout* e atos dolosos, ruptura de tubulação hidráulica, vendaval, fumaça e lucros cessantes.

(8) Empreendimento assegurado em apólice global do locatário que possui como beneficiários os proprietários de imóveis sob responsabilidade.

(9) Incêndio inclusive decorrente de tumultos, queda de raio dentro do estabelecimento do segurado, explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, fumaça, danos elétricos, equipamentos eletrônicos (sem roubo), impacto de veículos terrestres, quebra de máquinas, quebra de vidros/ espelhos/mármores/granitos, roubo e furto qualificado de bens, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo, responsabilidade civil.

8 Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 30, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV e o valor variável aproximado de R$ 2, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluido na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

Da Base de Cálculo da Taxa de Administração prevista acima, será deduzido o valor correspondente aos investimentos do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que sejam administrados pelo Banco Ourinvest S.A. ou pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e sociedades ligadas a esta última, limitada a referida dedução a 50% (cinquenta por cento) do valor total dos ativos e respeitado o valor mínimo mensal de taxa de administração.

A taxa de administração é calculada e paga à Instituição Administradora mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o exercício de 2011, o Fundo incorreu em despesas com consultoria no valor de R$ 19.099 (2010 - R$ 10.124), substancialmente representadas por: (a) taxa de gestão de investimentos de R$ 17.449 (2010 - R$ 10.124) junto à empresa Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários (parte relacionada); (b) estruturação de CRIs de R$ 269 junto à Brazilian Securities Companhia de Securitização (parte relacionada); e (c) estruturação do BM Cenesp de R$ 979 junto à Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (Administradora do Fundo).

9 Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a aquisição: (i) Edifício Eldorado no valor de R$ 290.449, sendo pago sinal de R$ 150.449 em 20 de maio de 2009 e o saldo restante em 120 parcelas mensais no montante de R$ 1.982 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 12,1919% a.a., sendo atualizadas mensalmente pela variação do índice da TR (Taxa referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil, com vencimento da primeira parcela no segundo dia útil do mês de junho de 2009 e as demais sempre no segundo dia útil dos meses subsequentes, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel assinado em 30 de abril

de 2009; (ii) Edifício Burity no valor de R$ 50.000, sendo pago sinal de R$ 15.000 em 29 de abril de 2011 e o saldo restante de R$ 35.000 em 120 parcelas mensais no montante de R$ 431 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 8,6270% a.a., que deverão ser atualizadas mensalmente de acordo com o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda assinado em 29 de abril de 2011.

Em 31 de dezembro de 2011, os imóveis a pagar estão compostos pelo imóvel Eldorado no valor de R$ 126.127 e Burity R$ 34.800. Em 2010 estão compostos pelo imóvel Eldorado R$ 129.454 e pelas vagas de garagem do imóvel Cenesp no valor de R$ 130.

10 Resultado de exercícios futuros

Em junho de 2011, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização créditos imobiliários futuros decorrentes de contratos de aluguel do edifício Hicham II, pelo valor presente de R$ 13.269. Em janeiro de 2010, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização créditos imobiliários futuros decorrentes de contratos de aluguel dos edifícios: (a) Centro Empresarial Transatlântico, (b) Shopping Leblon, (c) Cargill, (d) CENESP, (e) Flamengo Park Towers, (f) Hicham e (g) Volkswagen, pelo valor presente total de R$ 114.851. Os recursos recebidos pelas cessões dos créditos imobiliários foram contabilizados como resultados de exercícios futuros e estão sendo apropriados ao resultado, de acordo com o valor presente, realizado financeiramente, dos fluxos de cada contrato de recebíveis futuros cedido. Foram alienadas ao adquirente dos direitos creditórios, 1.710.228 cotas do Fundo, como forma de garantia.

Durante o exercício de 2011, houve a recompra total das séries 143 e 149 e a recompra parcial das séries 141 e 151 de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor total de R$ 13.696, apurando um prejuízo na recompra de R$ 3.600. Em novembro de 2010, houve a recompra de parte da série 145 - 146 pelo valor de R$ 1.357, apurando um prejuízo na recompra de R$ 318.

O saldo de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários, monta a R$ 45.502 (2010 - R$ 79.348). Durante o exercício de 2011, foi apropriado ao resultado o montante de R$ 33.419 (2010 - R$ 34.365).

11 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência Especial nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Consultor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2011	2010
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	86.174	26.594
Despesa de depreciação	25.845	27.112
Despesas de comissões	-	(119)
Depreciação acumulada de imóveis vendidos	(11.822)	-
Resultado não realizado com aplicações em CRIs e cotas de FIIs	1.626	970
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	220	-
Benfeitorias em imóveis	(1.108)	(172)
Amortização do principal das obrigações por aquisição de imóveis	(3.673)	(3.653)
Aluguéis securitizados (outros créditos)	-	(521)
Receita com cessão de recebíveis futuros	(30.411)	(18.734)
Constituição de reserva de contingência	(4.325)	(120)
Outras adições (exclusões)	605	(181)
Base para rendimentos do exercício	63.131	31.176
Rendimentos (a distribuir)	(7.359)	(359)
Rendimentos do exercício pagos	55.772	30.817
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	359	-
Lucro acumulados pagos no exercício		27.646
Rendimentos pagos (anteriormente destinados como rendtos. de disponibilidade futura)	19.054	16.662
Rendimentos líquidos pagos no exercício	75.185	75.125

12 Patrimônio líquido

(a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 estão compostos por 11.000.000 cotas com valor de R$ 0,06422 cada, totalizando R$ 706.490.

Em 3 de março de 2010 foi efetuada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada nesta data, no montante de R$ 70.000.

Em 2 de setembro de 2010 ocorreu a quarta emissão de cotas na quantidade de 3.000.000 cotas, pelo valor unitário de R$ 0,10 cada totalizando R$ 300.000, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2010.

Do total de cotas da quarta emissão, foram integralizadas até 31 de dezembro de 2010, 2.201.900 cotas perfazendo o valor total de R$ 220.190. Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de outubro de 2010, foi aprovado o cancelamento de 798.100 cotas perfazendo o total de R$ 79.810.

Em 9 de novembro de 2010, a Assembleia Geral de Cotistas deliberou o *split* da quantidade de cotas do Fundo para 11.000.000 cotas, anteriormente eram representadas por 7.836.900 cotas.

Conforme descrito na Nota 10, 1.710.228 cotas do Fundo encontram-se alienadas fiduciariamente.

(b) Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

(c) Mutações do patrimônio líquido

	Cotas subscritas	Cotas a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2009	556.300	-	-	2.599	(1.464)	557.435
Amortização de cotas	(70.000)	-	-	0	0	(70.000)
Cotas integralizadas no exercício	300.000	(79.810)	-	0	0	220.190
(-) Gastos com colocação de cotas	-	-	(83)	0	0	(83)
Cancelamento de cotas no exercício	(79.810)	79.810	0	0	0	0
Lucro líquido do exercício	-	-	0	0	26.594	26.594
Reserva de contingência	-	-	0	120	(120)	0
Rendim. a dist. c/ dispon. fut. caixa	-	-		0	(18.638)(a)	(18.638)
Rendimentos apropriados no exercício	-	-		0	(31.176)	(31.176)
Resultados acumulados pagos	-	-	0	0	(27.646)	(27.646)
Em 31 de dezembro de 2010	706.490	0	(83)	2.719	(52.450)	656.676
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	86.174	86.174
Reserva de contingência	-	-	-	4.325	(4.325)	0
Rendim. a dist. c/ dispon. fut. caixa	-	-	-	-	(29.759)(a)	(29.759)
Rendimentos apropriados no exercício	-	-	-	-	(63.131)	(63.131)
Resultados acumulados pagos					0	0
Em 31 de dezembro de 2011	706.490	0	(83)	7.044	(63.491)	649.960

(a) Esse montante está composto por resultado não realizado de investimentos em CRIs e cotas de FIIs no valor de R$ 1.626 positivo (2010 - R$ 970 positivo), receitas apropriadas com cessão de recebíveis futuros R$ 30.411 negativo (2010 - R$ 18.734 negativo), aluguéis securitizados a receber (2010 - R$ 521 negativo), benfeitorias pagas R$ 1.108 negativo (2010 - R$ 172 negativo) e outros de R$ 134 positivo (2010 - R$ 181 negativo).

13 Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 13,12% (2010 - 3,76% positiva, apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício deduzido a amortização de cotas e adicionado a integralização de cotas).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2011		2010	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de comissão (*)	2.936	0,45	624	0,12
Taxa de administração - Fundo	1.971	0,30	1.955	0,36
Taxa de administração - imóvel	875	0,13	762	0,14
Despesa de assessoria técnica (**)	94	0,01	620	0,11
Despesa de consultoria	19.099	2,92	10.124	1,88
Despesa de condomínio	127	0,02	2.750	0,51
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	220	0,03	-	-
Prejuízo na recompra de cessão de créditos imobiliários	3.600	0,55	318	0,06
Descontos concedidos	354	0,05	-	-
Despesa de depreciação	25.845	3,96	27.112	5,03
Despesas financeiras com obrigações por compra de imóveis	18.903	2,89	16.269	3,02
Outras despesas operacionais	642	0,10	1.120	0,21
	74.666		61.654	

(*) Refere-se a comissões pagas a intermediadores para o agenciamento de contratos de locação.

(**) Refere-se a serviços técnicos diversos de estruturação de operações financeiras e vistorias em imóveis.

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R$ 653.098 (2010 - R$ 539.239).

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Outras informações

(a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

(b) Durante o exercício de 2011, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme descrito nas Notas 6(ii), 8 e 10.

18 Informação Suplementar – Informações financeiras consolidadas

Para o propósito específico descrito na Nota 2, e para benefícios dos leitores dessas demonstrações financeiras, foram elaboradas essas informações financeiras consolidadas contendo o balanço patrimonial consolidado e as demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa consolidados do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I em 31 de dezembro de 2011 e 2010. A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis foram aplicadas:

a) foram eliminadas as participações detidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I nas cotas dos fundos investidos;
b) os saldos e resultados não realizados em transações entre os fundos foram eliminados.
c) as participações de outros investidores nos fundos investidos estão refletidas em linha específica "Participação de outros investidores" em linha específica do balanço patrimonial e da demonstração do resultado

A seguir apresentam-se os quadros com o balanço patrimonial consolidado e as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2011 e 2010, elaborados com base nas demonstrações financeiras individuais dos seguintes fundos imobiliários.

		31 de dezembro de 2011		
		Patrimônio líquido	Lucro líquido	Percentual de participação
a)	FII Brazilian Capital Real Estate Fund I	649.960	86.174	100,00%
b)	FII BM Cenesp	192.603	7.620	69,36%
c)	FII Prime Portfólio	205.010	29.901	100,00%

	31 de dezembro de 2010		
	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo)	Percentual de participação
a) FII Brazilian Capital Real Estate Fund I	656.676	26.594	100,00%
b) FII Prime Portfólio	226.819	(1.047)	100,00%

18.1 Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2011

	BC Fund	*Prime Portfólio*	*CENESP*	Ajustes	CONSOLIDADO
ATIVO					
Circulante	-	-	-	-	-
Bancos	5	31	2		38
Aplicações financeiras	42.273	23.890	6.375	-	72.538
Certificados de Depósito Bancário	10.841	3.687	6.375	-	20.903
Livres	7.949	3.687	6.375	-	18.011
Vinculados a depósitos em garantia - terceiros	2.892	-	-	-	2.892
Letras de Créditos Imobiliários	30.980	20.203	-	-	51.183
Certificados de Recebíveis Imobiliários	452	-	-	-	452
Rendimentos a receber	5.883	-	-	(5.883)	(0)
Aluguéis a receber	4.404	2.376	1.744	-	8.524
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(220)	-	-	-	(220)
Valores a receber c/ venda de imóveis	1.122	-	-		1.122
Impostos a compensar	11	-	-		11
Devedores Diversos	25	821	80		926
Adiantamento a fornecedor	-	-	-		-
Despesas antecipadas	49	-	14		63
Outros créditos	1.207	821	94	-	2.122
	53.552	27.118	8.215	(5.883)	83.002
Realizável a longo prazo					-
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários - Prime	205.011	-	-	(205.011)	-
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários - CENESP	133.592	-	-	(133.592)	-
(-) Resultado não realizado Cenesp	(66.896)	-	-	66.896	(0)
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.107	-	-		5.107
	276.814			(271.707)	5.107
Permanente					
Imobilização em curso	8	7.639	-		7.647
Imóveis para renda	569.371	343.018	187.531	(66.896)	1.033.024
Terreno	16.038	96.916	95.599	-	208.553
Edificação	623.459	276.078	93.182	(66.896)	925.823
Depreciação acumulada	(70.126)	(29.976)	(1.250)	-	(101.352)
	569.379	350.657	187.531	(66.896)	1.040.671
				-	-
TOTAL DO ATIVO	899.745	377.775	195.746	(344.486)	1.128.779

18.1 Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2011 (Continuação)

	BC Fund	*Prime Portfólio*	*CENESP*	Ajustes	CONSOLIDADO
PASSIVO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7.359	4.646	1.784	(5.883)	7.906
Rendimentos a distribuir com disponibilidade futura de caixa	256	-	8	-	264
Impostos e contribuições a recolher	854	1	2	-	857
Provisões e contas a pagar	2.492	1.590	228	-	4.310
Obrigações por aquisição de imóveis	2.635	18.068	-	-	20.703
	13.596	24.305	2.022	(5.883)	34.040
Exigível a longo prazo	-	-	-	-	-
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	29.503	9	-	-	29.512
Provisões e contas a pagar	-	1.840	-	-	1.840
Obrigações por recursos em garantia	2.892	-	-	-	2.892
Obrigações por aquisição de imóveis	158.292	58.622	1.121	-	218.035
	190.687	60.471	1.121	-	252.279
Resultado de Exercícios Futuros					
Receita com cessão de recebíveis imobiliários	45.502	87.989	-		133.491
	45.502	87.989	-	-	133.491
TOTAL DO PASSIVO	249.785	172.765	3.143	(5.883)	419.810
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas	706.490	220.500	195.833	(416.333)	706.490
Gastos com colocação de cotas	(83)	-	(2.027)	2.027	(83)
Reserva estatutária especial	-	1.234	-	(1.234)	-
Reserva de contingência	7.044	-	-	-	7.044
Prejuízos acumulados	(63.491)	(16.724)	(1.203)	17.927	(63.491)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	649.960	205.010	192.603	(397.613)	649.960
Participação dos Minoritários				59.010	59.010
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	899.745	377.775	195.746	(344.486)	1.128.779

18.2 Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2010

	BC Fund	*Prime Portfólio*	*CENESP*	*Ajustes*	CONSOLIDADO
ATIVO					
Circulante					
Bancos	56	4	-		60
Aplicações financeiras	20.696	52.310	-	-	73.006
Certificados de Depósito Bancário	16.689	34.118	-	-	50.807
Livres	16.398	34.118	-		50.516
Vinculados a depósitos em garantia - terceiros	291	-	-		291
Letras de Créditos Imobiliários	-	18.192	-		18.192
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.007	-	-		4.007
Aluguéis a receber	2.872	2.212	-		5.084
Impostos a compensar	486	25	-		511
Devedores Diversos	1.118	777	-		1.895
Outros créditos	1.604	802	-	-	2.406
	25.228	55.328	-		80.556
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras					
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários - Prime	226.819	-	-	(226.819)	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.529	-	-	-	5.529
	232.348			(226.819)	5.529
Permanente					
Imobilização em curso	380	2.359	-		2.739
Imóveis para renda	630.170	354.415	-	-	984.585
Terreno	-	96.916	-		96.916
Edificação	686.273	276.078	-		962.351
Depreciação acumulada	(56.103)	(18.579)	-		(74.682)
	630.550	356.774	-	-	987.324
				-	-
TOTAL DO ATIVO	888.126	412.102	-	(226.819)	1.073.409

18.2 Balanço Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2010 (Continuação)

	BC Fund	*Prime Portfólio*	*CENESP*	*Ajustes*	CONSOLIDADO
PASSIVO					
Circulante	-	-	-	-	-
Rendimentos a distribuir	359	-	-		359
Rendimentos a distribuir com disponibilidade futura de caixa	597	2.013	-		2.610
Impostos e contribuições a recolher	663	3	-		666
Provisões e contas a pagar	2.151	900	-		3.051
Obrigações por aquisição de imóveis	23.197	16.349	-		39.546
	26.967	19.265	-		46.232
Exigível a longo prazo	-	-	-	-	-
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	18.457	-	-		18.457
Obrigações por recursos em garantia	291	-	-		291
Obrigações por aquisição de imóveis	106.387	66.020	-		172.407
	125.135	66.020	-	-	191.155
Resultado de Exercícios Futuros					
Receita com cessão de recebíveis imobiliários	79.348	99.998	-		179.346
	79.348	99.998			179.346
TOTAL DO PASSIVO	231.450	185.283	-	-	416.733
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas	706.490	243.000	-	(243.000)	706.490
Gastos com colocação de cotas	(83)	-	-	-	(83)
Reserva estatutária especial	-	1.234	-	(1.234)	-
Reserva de contingência	2.719	-	-	-	2.719
Prejuízos acumulados	(52.450)	(17.415)	-	17.415	(52.450)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	656.676	226.819	-	(226.819)	656.676
Participação dos Minoritários					
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	888.126	412.102	-	(226.819)	1.073.409

18.3 Demonstração do Resultado Consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

	BC Fund	*Prime Portfólio*	*CENESP*	Ajustes	CONSOLIDADO
Receitas de locação de imóveis	207.984	48.750	8.847	-	265.581
Receitas na venda de imóveis	120.555	-	-	-	120.555
Receitas de aluguel	54.364	27.030	8.847	-	90.241
Receitas de cessões de aluguéis futuros	33.419	12.010	-	-	45.429
Receita de cessão de aluguéis - excedente	-	9.710	-	-	9.710
Descontos concedidos	(354)	-	-	-	(354)
Custo dos imóveis	(113.085)	(11.397)	(1.250)	-	(125.732)
Custo de imóveis vendidos	(87.240)	-	-	-	(87.240)
Depreciação	(25.845)	(11.397)	(1.250)		(38.492)
Lucro Bruto	94.899	37.353	7.597	-	139.849
Receitas (despesas) operacionais	(8.725)	(7.452)	23	(35.674)	(51.828)
Receitas de certificados de depósito bancário	1.412	1.374	551	-	3.337
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	1.191	-	-	-	1.191
Receitas de letras de créditos imobiliários	980	2.020	-	-	3.000
Resultado de avaliação de cotas de fundos imobiliários investidos	35.674			(35.674)	-
Receitas de multa/juros	392	-	27		419
Outras receitas operacionais	93	75	-		168
Juros com obrigações por compra de imóveis	(18.903)	(8.511)	-		(27.414)
Despesa de comissões	(2.936)	-	-	-	(2.936)
Taxa de administração - Fundo	(1.971)	(991)	(338)	-	(3.300)
Taxa de administração - Imóvel	(875)	(556)	(35)	-	(1.466)
Despesa de assessoria técnica	(94)	-	-	-	(94)
Despesa de consultoria	(19.099)	(268)	-	-	(19.367)
Despesa de condominio	(127)	-	-	-	(127)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(220)	-	-	-	(220)
Prejuízo na recompra de cessão de créditos imobiliários	(3.600)	-	-	-	(3.600)
Outras despesas operacionais	(642)	(595)	(182)	-	(1.419)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	86.174	29.901	7.620	(35.674)	88.021
Participação dos Minoritários	-	-	-	(1.847)	(1.847)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	86.174	29.901	7.620	(37.521)	86.174
Quantidade de cotas	11.000.000	3.130.000	1.958.330		11.000.000
Lucro por cota	7,83	9,55	3,89		7,83

18.4 Demonstração do Resultado Consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2010

	BC Fund	*Prime Portfólio*	Ajustes	CONSOLIDADO
Receitas de locação de imóveis	76.200	7.252	-	83.452
Receitas na venda de imóveis	-	-	-	-
Receitas de aluguel	41.835	7.252	-	49.087
Receitas de cessões de aluguéis futuros	34.365	-	-	34.365
Receita de cessão de aluguéis - excedente	-	-	-	-
Descontos concedidos	-	-	-	-
Custo dos imóveis	(27.112)	(3.055)	-	(30.167)
Custo de imóveis vendidos	0	-	-	0
Depreciação	(27.112)	(3.055)	-	(30.167)
Lucro Bruto	49.088	4.197	-	53.285
Receitas (despesas) operacionais	(22.494)	(5.244)	1.047	(26.691)
Receitas de certificados de depósito bancário	3.291	151	-	3.442
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	1.853	-	-	1.853
Receitas de letras de créditos imobiliários	1.263	461	-	1.724
Receita de fundos imobiliários	4.664		-	4.664
Resultado de avaliação de cotas de fundos imobiliários investidos	(1.047)		1.047	-
Receitas de multa/juros	304	-	-	304
Outras receitas operacionais	1.720	578	-	2.298
Juros com obrigações por compra de imóveis	(16.269)	(2.139)	-	(18.408)
Despesa de comissões	(624)	(1.449)	-	(2.073)
Taxa de administração - Fundo	(1.955)	(245)	-	(2.200)
Taxa de administração - Imóvel	(762)	(120)	-	(882)
Despesa de assessoria técnica	(620)	(3)	-	(623)
Despesa de consultoria	(10.124)	(2.221)	-	(12.345)
Despesa de condominio	(2.750)	-	-	(2.750)
Prejuízo na recompra de cessão de créditos imobiliários	(318)	-	-	(318)
Outras despesas operacionais	(1.120)	(256)	-	(1.376)
				-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	26.594	(1.047)	1.047	26.594
Participação dos Minoritários	-	-	-	-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	26.594	(1.047)	1.047	26.594
Quantidade de cotas	11.000.000	3.130.000		11.000.000
Lucro (prejuízo) por cota	2,42	(0,33)		2,42

18.5 Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

	BC Fund	Prime	Cenesp	Ajustes	Consolidado
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Recebimento de aluguéis	52.870	35.756	7.103		95.729
Recebimento de receitas financeiras	1.121	1.374	551		3.046
Recebimento de receitas exercícios futuros	13.269				13.269
Pagamento de recompra de CCI	(17.296)				(17.296)
Pagamento de despesas de comissões	(2.682)	0			(2.682)
Pagamento de despesas de consultoria financeira	(18.768)	(263)			(19.031)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.020)	(992)	(283)		(3.295)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(940)	(908)			(1.848)
Pagamento de despesas de condominio	(145)				(145)
Pagamento de assessoria técnica	(79)	(16)			(95)
Recebimento de outras receitas operacionais	71				71
Compensação/retenção de IR s/ aplicação financeira	475	25			500
Pagamentos e Recebimentos diversos	(833)	255	(109)		(687)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por compra de imóveis	(18.756)	(7.535)			(26.291)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	6.287	27.696	7.262		41.245
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	(30.000)				(30.000)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	(135.833)				(135.833)
Amortização de Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.169				5.169
Venda de cotas de fundos imobiliários	0				0
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	31.340			(31.340)	(0)
Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários					0
Venda de Letras de Crédito Imobiliário	0	8			8
Aquisição de imóveis para renda	(16.922)		(187.660)		(204.582)
Venda de imóveis para renda	186.351				186.351
Recebimento de recursos (amortização de cotas de fundos investidos)	22.500				22.500
Imobilizações em curso	0	0			0
Aquisição de imóveis em obras		(2.386)			(2.386)
Pagamento do principal de obrigações por compra de imóveis		(6.654)			(6.654)
Caixa líquido proveniente (utilizado) das (nas) atividades de investimentos	62.605	(9.032)	(187.660)	(31.340)	(165.428)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Cotas integralizadas	-		195.833		195.833
Gastos com colocação de cotas			(2.027)		(2.027)
Amortização de cotas	0	(22.500)			(22.500)
Pagamento de principal de obrigações por compra de imóveis	(3.673)	(14.189)			(17.862)
Rendimentos distribuídos	(75.185)	(26.568)	(7.031)	31.340	(77.444)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	1.467		1		1.468
Caixa líquido proveniente (utilizado) das (das) atividades de financiamento	(77.391)	(63.257)	186.776	31.340	77.468
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(8.500)	(44.593)	6.377	0	(46.715)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	16.454	34.122	0		50.576
Participação Minoritário				(1.954)	(1.954)
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	7.954	(10.471)	6.377	(1.954)	1.907

18.6 Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2010

	BC Fund	Prime	Ajustes	Consolidado
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de aluguéis	43.640	6.753		50.393
Recebimento de receitas financeiras	5.011	151		5.162
Recebimento de receitas exercícios futuros	114.851	102.000		216.851
Pagamento de despesas de comissões	(657)	(1.038)		(1.695)
Pagamento de despesas de consultoria financeira	(9.926)	(2.221)		(12.147)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.920)	(246)		(2.166)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(759)			(759)
Pagamento de despesas de condomínio	(2.945)			(2.945)
Pagamento de assessoria técnica	(603)	(38)		(641)
Compensação/retenção de IR s/ aplicação financeira	(34)	56		22
Pagamentos e Recebimentos diversos	(1.353)	(358)		(1.711)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por compra de imóveis	(16.314)	(2.139)		(18.453)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	128.991	102.920		231.911
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	(11.485)			(11.485)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	(263.024)			(263.024)
Amortização de Certificado de Recebíveis Imobiliários	3.802)			3.802
Venda de cotas de fundos imobiliários	91.073			91.073
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários investidos	787			787
Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	(73.700)			(73.700)
Venda de Letras de Crédito Imobiliário	74.963	3.084		78.047
Aquisição de imóveis para renda		(94)		(94)
Imobilizações em curso	(6.611)	(1.332)		(7.943)
Pagamento do principal de obrigações por compra de imóveis		(3.761)		(3.761)
Caixa líquido proveniente (utilizado) das (nas) atividades de investimentos	(184.195)	(2.103)		(186.298)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas integralizadas	220.190	31.500		251.690
Amortização de cotas	(70.000)	(70.000)		(140.000)
Pagamento de principal de obrigações por compra de imóveis	(7.602)			(7.602)
Rendimentos distribuídos	(75.125)	(31.522)		(106.647)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	645			645
Caixa líquido proveniente (utilizado) das (das) atividades de financiamento	68.108	(70.022)		(1.914)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	12.904	30.795		43.699
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.550	3.327		6.877
Participação Minoritário				
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	16.454	34.122		50.576

19 Eventos subsequentes

Em Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de agosto de 2012, os cotistas foram informados de que conforme noticiado em fatos relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 o Banco BTG Pactual S.A, indiretamente, e o Banco Panamericano S.A. adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence a Administradora (operação societária).

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o grupo econômico do Banco Panamericano S.A, porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários deverá ser transferida à Nova Administradora, instituição que pertence ao grupo econômico do Banco BTG Pactual S/A e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário.

Na referida Assembleia Geral Extraordinária, foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Nova Administradora");

(ii) alteração da denominação social do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund";

(iii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora;

(iv) definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo;

(v) a escolha da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ("BTG Gestora") para assumir as atividades de consultor de investimentos do Fundo em substituição à atual consultora;

(vi) a inclusão, na taxa de administração, do valor da despesa de remuneração paga pelo Fundo com a atividade de consultoria, sem que isso implique em majoração nos encargos atualmente suportados pelo Fundo;

(vii) a aprovação da admissão da negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa de valores, sem exclusão da negociação no mercado de balcão organizado.

* * *

ANEXO C – Demonstrações Financeiras intermediárias do Fundo Referentes aos Semestres Encerrados em 30 de junho de 2012 e 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

(CNPJ nº 08.924.783/0001-01)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras intermediárias em 30 de junho de 2012
e relatório dos auditores independentes

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Ao Administrador e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
BTG Pactual Corporate Office Fund

Conforme solicitação de V.Sas., examinamos as demonstrações financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do semestre findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras intermediárias

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras intermediárias livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras intermediárias. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias , independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 30 de junho de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfase

Propósito específico das demonstrações financeiras intermediárias

Conforme descrito na Nota 1(b), estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo. Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas para o Fundo atendendo às práticas contábeis definidas pela Instrução CVM 516/2011 (Nota 3). Consequentemente, as cifras comparativas estão apresentadas de acordo com essas novas práticas contábeis. Nosso relatório não está ressalvado em função deste assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar - informações financeiras intermediárias consolidadas

Examinamos também as informações financeiras intermediárias consolidadas (Nota 25), correspondentes ao balanço patrimonial consolidado do Fundo em 30 de junho de 2012 as demonstrações consolidadas do resultado e dos fluxos de caixa do semestre findo nessa mesma data, preparada sob a responsabilidade da administração do Fundo, cuja apresentação não é requerida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de agosto de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	30 de junho de 2012	30 de junho de 2011	31 de dezembro de 2011
Circulante				
Disponibilidades		8	34	5
Aplicações Financeiras	**5**	26.006	5.298	42.223
De natureza não imobiliária				
Certificados de Depósito Bancário		3.208	1.236	10.841
Livres		328	930	7.949
Vinculado a depósitos em garantia - terceiros	**8**	2.880	306	2.892
Cotas de Fundo de Renda Fixa		1.427	-	-
De natureza imobiliária				
Certificados de Recebíveis Imobiliários		3.444	4.062	402
Letras de Crédito Imobiliário		17.927	-	30.980
Rendimentos a receber	**6**	15.818	4.023	5.883
Aluguéis a receber	**7.a**	8.543	6.433	7.793
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**7.b**	(377)	(272)	(220)
Devedores diversos	**24.c**	2.372	17.498	1.869
Valores a receber por venda de imóveis		864	-	1.122
		53.234	33.014	58.675
Não Circulante				
Realizável a longo prazo				
Aplicações financeiras	**5**			
De natureza imobiliária				
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		821.710	612.028	793.974
Certificados de Recebíveis Imobiliários		25.042	4.045	4.542
		846.752	616.073	798.516
Investimento				
Propriedades para Investimento	**9**			
Edificações		552.856	666.925	569.363
Obras em andamento		-	1.412	8
Ajuste ao valor justo		550.854	585.083	519.794
		1.103.710	1.253.420	1.089.165
TOTAL DO ATIVO		**2.003.696**	**1.902.507**	**1.946.356**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	30 de junho de 2012	30 de junho de 2011	31 de dezembro de 2011
Circulante				
Rendimentos a distribuir	**13**	9.163	3.763	7.359
Impostos e contribuições a recolher		910	678	854
Provisões e contas a pagar		2.395	3.377	2.494
Obrigações por captação de recursos	**12**	12.325	40.471	29.745
Obrigações por aquisição de imóveis	**11**	2.652	2.418	2.635
		27.445	50.707	43.087
Não circulante				
Obrigações por recursos em garantia	**8**	2.880	306	2.892
Obrigações por captação de recursos	**12**	26.994	50.904	28.625
Obrigações por aquisição de imóveis	**11**	158.304	158.334	158.292
		188.178	209.544	189.809
TOTAL DO PASSIVO		**215.623**	**260.251**	**232.896**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**14**			
Cotas integralizadas		706.490	706.490	706.490
Gastos com colocação de cotas		(83)	(83)	(83)
Reserva de contingência		8.707	4.635	7.045
Ajuste de avaliação a valor justo		1.096.708	980.288	1.041.941
Lucros (prejuízos) acumulados		(23.749)	(49.074)	(41.933)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.788.073**	**1.642.256**	**1.713.460**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**2.003.696**	**1.902.507**	**1.946.356**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

(Administrado pela BTG Pactual Serviços financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado dos semestres findos em 30 de junho

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	Nota	2012	2011
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguel		49.910	49.909
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(157)	(272)
Receitas de vendas de propriedade para investimento		36.565	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas		(17.727)	-
Ajuste a valor justo		50.819	279.512
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		(19.758)	-
Receitas de multas e juros recebidos		107	125
Atualização monetária venda imóvel		30	-
Despesas de juros com captação de recursos		(2.074)	(3.807)
Despesas de atualização monetária com captação de recursos		(1.204)	(3.077)
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis		(8.741)	(7.652)
Despesas de atualização monetária por compra de imóveis		(1.406)	(990)
Despesas de comissões		(1.065)	(1.264)
Taxa de administração - Imóvel		(427)	(392)
Despesas de condomínio		(267)	(38)
Despesa com gerenciamento imóvel		(34)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**84.571**	**312.054**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Certificados de recebivéis imobiliários (CRI)		393	678
Rendimentos de Letras de crédito imobiliário		353	-
Resultado de cotas de fundos imobiliários		34.863	15.927
Ajuste ao valor justo (CRI)		(714)	-
Ajuste ao valor justo (cotas de fundos imobiliários)		24.420	192.069
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**59.315**	**208.674**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**143.886**	**520.728**
Outros ativos financeiros			
Receitas com certificados de depósitos bancários		34	383
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		848	-
Despesas com IR sobre aplicações financeiras		(72)	(53)
		810	**330**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de consultoria	**10**	(11.268)	(8.526)
Taxa de administração - Fundo	**10**	(1.390)	(1.134)
Outras despesas operacionais		(642)	(249)
		(13.300)	**(9.909)**
Lucro líquido do período		**131.396**	**511.149**
Quantidade de cotas		11.000.000	11.000.000
Lucro líquido por cota		11,95	46,47
Valor patrimonial da cota		162,55	149,30

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos findos em 30 de junho
Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2011		**706.490**	**(83)**	**7.045**	**-**	**(63.492)**	**649.960**
Ajustes por mudança das práticas contábeis	**3**	**-**	**-**	**-**	1.041.941	21.559	1.063.500
Em 01 de janeiro de 2012		**706.490**	**(83)**	**7.045**	**1.041.941**	**(41.933)**	**1.713.460**
Lucro líquido do período		-	-	-	-	131.396	131.396
Reserva estatutária		-	-	1.662	-	(1.662)	-
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento		**-**	**-**	**-**	54.767	(54.767)	-
Rendimentos apropriados no período		-	-	-	-	(56.783)	(56.783)
Em 30 de junho de 2012		**706.490**	**(83)**	**8.707**	**1.096.708**	**(23.749)**	**1.788.073**
Em 31 de dezembro de 2010		**706.490**	**(83)**	**2.718**	**-**	**(52.450)**	**656.675**
Ajustes por mudança das práticas contábeis	**3**	**-**	**-**	**-**	508.707	**2.129**	510.836
Em 01 de janeiro de 2011		**706.490**	**(83)**	**2.718**	**508.707**	**(50.321)**	**1.167.511**
Lucro líquido do período		-	-	-	-	511.149	511.149
Reserva estatutária		-	-	1.917	-	(1.917)	-
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento		-	-	-	471.581	(471.581)	-
Rendimentos apropriados no período		-	-	-	-	(36.404)	(36.404)
Em 30 de junho de 2011		**706.490**	**(83)**	**4.635**	**980.288**	**(49.074)**	**1.642.256**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) dos semestres findos em 30 de junho

Fluxo de caixa das atividades operacionais	**2012**	**2011**
Recebimento de renda de aluguéis	48.644	45.884
Recebimento de receitas financeiras	883	383
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários	21.490	13.462
Pagamento de despesas com comissões	(1.482)	(1.324)
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(1.273)	(1.149)
Pagamentos de despesas de consultoria	(10.924)	(8.159)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(8.867)	(8.505)
Pagamento com juros e atualização monetária com obrigações por captação de recursos	(2.789)	(6.884)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(429)	(423)
Pagamento de despesas de advocacia	(105)	(53)
Pagamento de despesas tributárias	(36)	(1.459)
Recebimento (Devolução) de depósito em garantia	2.880	306
Pagamentos (recebimentos) diversos	2.250	350
Caixa líquido das atividades operacionais	**47.362**	**32.123**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(1.341)	(16.635)
Venda de imóveis para renda	36.565	-
Resgate de letras de crédito imobiliário	13.406	-
Venda de cotas de fundos imobiliários	-	22.500
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(25.607)	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	1.938	2.107
Caixa líquido das atividades de investimento	**24.961**	**7.972**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(1.250)	(3.533)
Pagamento do principal com obrigação por captação de recursos	(15.124)	(17.310)
Pagamento de recompra de CCI	(4.320)	(1.428)
Rendimentos pagos	(54.979)	(33.000)
IRRF sobre rendimentos pagos	39	(8)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(75.634)**	**(55.279)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3.311)**	**(15.184)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre	7.954	16.454
Caixa e equivalentes de caixa - fim do semestre	**4.643**	**1.270**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do semestre	**131.396**	**511.149**
Acertos de reconciliação		
Prejuízo na venda de imóveis para renda	920	-
Ajuste ao valor justo (Imóveis)	(50.819)	(279.512)
Ajuste ao valor justo (ativos financeiros de natureza imobiliária)	(23.706)	(192.069)
Rendimentos de títulos de renda fixa	(746)	(678)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	157	272
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(14.775)	(6.615)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	4.935	(424)
Caixa líquido das atividades operacionais	**47.362**	**32.123**
	-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional e apresentação das demonstrações financeiras

a) Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, foi constituído em 21 de maio de 2007, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

Em Assembleia Geral de cotistas do Fundo realizada em 27 de junho de 2011, foi aprovada a renúncia do Banco Ourinvest S.A. da posição de Administrador do Fundo e a eleição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária para substituí-lo.

Em Assembleia Geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 14 de agosto de 2012, foram aprovadas dentre outras deliberações, a renúncia da até então Administradora do Fundo, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e a eleição da nova Administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, bem como a alteração da denominação do Fundo. Os assuntos deliberados e aprovados na referida Assembleia, estão descritos detalhadamente na nota 23.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas no BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 30 de junho de 2012, realizada em 29 de junho de 2012, com valor da cota de R$ 154,50 (cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos).

b) Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

Estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas consoante o previsto no Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) , aprovado pela deliberação CVM 673/11, para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I. Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas para o Fundo atendendo às práticas contábeis definidas pela Instrução CVM 516/2011(nota 3).Consequentemente, as cifras comparativas estão apresentadas de acordo com essas novas práticas contábeis.

Em função do propósito específico destas demonstrações financeiras intermediárias, conforme acima descrito, as mesmas estão sendo apresentadas de forma comparativa , considerando o período de 1o. de janeiro a 30 de junho de 2012 com igual período do ano anterior e os saldos do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras intermediárias advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

2. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

A elaboração das demonstrações financeiras intermediárias exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de fluxos de caixa futuros de recebíveis imobiliários e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriomente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 2 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 9.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

3. Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida Instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

Os principais impactos decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 1º de janeiro de 2012 e de 2011 estão resumidos a seguir:

	2012	2011
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro 2011 e de 2010	**649.960**	**656.675**
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis		
(+) Reclassificação dos rendimentos a distribuir	29.759	19.054
(+) Ajuste ao valor justo imóveis para renda	519.794	291.510
(-) Ajuste ao valor justo CRI´s	(615)	-
(-) Reconhecimento de cessões de recebíveis com retenção de riscos	(12.486)	(17.268)
(+) Aluguéis securitizados a receber dez/11	4.901	-
(+) Ajuste de outros créditos	-	343
(+) Oriundos do BM Cenesp - FII (*)	94.605	-
(+) Oriundos do Prime Portfólio - FII	427.542	217.197
Patrimônio Líquido ajustado em 01 de janeiro de 2012 e de 2011	**1.713.460**	**1.167.511**

(*) Inclui parcela de R$ 66.896 de realização de lucros na venda de imóveis.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.
O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.
Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.
Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinqüenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.
Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho, estão representadas por:

(i) De caráter não imobiliário

São representadas por:

	2012	2011	31 de dezembro de 2011
(a) Certificados de depósitos bancários	3.208	1.236	10.841
(b) Cotas de fundos de renda fixa	1.427	-	-
	4.635	1.236	10.841

(a) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Itaú BBA S/A possuem vencimento até 24 de dezembro de 2013 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (101,5 % do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

(b) Estão compostos por cotas do Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento, que é exclusivo para os FIIs administrados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. As cotas do Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaucard S/A) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Supreme RF Crédito Privado FI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos - títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

(ii) De caráter imobiliário

(a) Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, (100% das cotas do Fundo) no montante de R$ 661.588 (30 de junho de 2011 - R$ 612.028 e 31 de dezembro de 2011 - R$ 632.560) e do Fundo de Investimento Imobiliário BM CENESP (69,36165 % do total de cotas emitidas pelo Fundo) no montante de R$ 160.122 (31 de dezembro de 2011 - R$ 161.421), avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo.

Em 30 de junho o portfólio de ativos imobiliários do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio é composto como segue:

Descrição	2012	2011	31 de dezembro de 2011
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, adquirido em fevereiro de 2009, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro.	467.250	431.160	450.570
(2) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, adquirido em março de 2010, localizado na Avenida Paulista, nº 1.374, na cidade de São Paulo.	335.570	324.140	326.610
	802.820	**755.300**	**777.180**

O valores de mercado, em 30 de junho de 2012, 30 de junho de 2011 e 31 de dezembro de 2011, correspondentes aos imóveis acima estão suportados por laudos de avaliação datados de maio de 2012, maio de 2011 e novembro de 2011, respectivamente. Os laudos foram elaborados pela empresa Colliers International do Brasil.

Em 30 de junho de 2012, o portfólio de ativos imobiliários do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BM Cenesp é composto como segue:

Descrição	2012	2011	31 de dezembro de 2011
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F.	225.720	-	227.479
	225.720	-	**227.479**

O valor de mercado, em 30 de junho de 2012, correspondentes ao imóvel acima está suportado por laudo de avaliação datado de maio de 2012, elaborado pela empresa Colliers International do Brasil.

(b) Letras de Crédito Imobiliário, emitidas pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, no montante de R$ 17.927 (2011 - 0), com vencimento em 20 de agosto de 2012, demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com a taxa de remuneração contratada (96% da variação do CDI).

(c) Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, com lastro em fluxos de caixa futuros de contratos de aluguel de imóveis, no montante de R$ 28.486 (30 de junho de 2011 - R$ 8.107 e 31 de dezembro de 2011 - R$ 4.944). Em 30 de junho de 2012 a composição está detalhada a seguir:

ATIVO	CLASSE	SÉRIE	EMISSÃO	VENCIMENTO	QUANTIDADE	INDEXADOR E TAXA DE JUROS	VALOR DE CURVA	VALOR DE MERCADO	OBS.
10A0022826	JR	136	5/1/2010	5/9/2014	**1**	**IGPM + 8,25%**	**2.028**	**1.429**	1
10A0022829	JR	138	14/1/2010	14/1/2013	**1**	**IGPM + 8,25%**	**498**	**297**	1
10A0022833	JR	142	14/1/2010	14/6/2014	**1**	**IGPM + 8,25%**	**730**	**650**	1
10A0022847	JR	146	14/1/2010	14/6/2013	**1**	**IGPM + 8,25%**	**230**	**191**	1
10A0022849	JR	148	14/1/2010	14/2/2013	**1**	**IGPM + 8,25%**	**410**	**201**	1
10I0020427	SR	180	20/9/2010	20/8/2040	**21**	**IGPM + 8,00%**	**4.791**	**4.791**	2
11A0027576	SR	201	20/1/2011	20/12/2040	**44**	**IGPM + 8,00%**	**10.233**	**10.233**	3
11C0034561	SR	217	20/3/2011	20/2/2041	**41**	**IGPM + 8,00%**	**10.695**	**10.694**	4
	TOTAL				**111**		**29.615**	**28.486**	

1. Séries 136,138,142,146 e 148: A originação dos CRIs está relacionada aos direitos creditórios oriundos dos contratos imobiliários. As cédulas de crédito imobiliário incluem o principal e todos os seus respectivos acessórios juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração. A operação de securitização está vinculada à emissão e oferta de uma série de CRI, mediante o Termo de Securitização: identificação do devedor, valor nominal, imóvel a que está vinculado, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis.

   Em cumprimento de todas as obrigações de garantias, os fiduciantes, enquanto titulares de cotas do Fundo, alienam fiduciariamente cotas do Fundo. As garantias são descritas como todas as obrigações: principais, juros, mora, penalidades, seguros, indenizações e pagamentos dos créditos imobiliários, representados pelas CCIs.

   Estas séries não possuem classificação de risco.

2 Série 180: Esta operação consiste na securitização de uma carteira de recebíveis imobiliários originados através da concessão de financiamentos por parte da Brazilian Mortgages e de outras 19 construtoras e incorporadoras. Os financiamentos são em sua maioria , referentes a imóveis residenciais.

   Instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos.

   Garantia Real: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97. A cessão dos créditos imobiliários para a securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.

   Obrigação individual dos coobrigados de recomprar os créditos imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão.

   Rating: A + . Reflete esperada capacidade de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo IGP-M, acrescido de taxa de juros de 8% ao ano, atè o vencimento final da transação em 20/08/2040.

   Agência classificadora: Fitch Ratings.

3 Série 201: Esta operação consiste na securitização de uma carteira de 243 contratos de financiamento e refinanciamento por parte da Brazilian Mortgages e outras 18 construtoras e incorporadoras .

   Instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos.

   Garantia Real: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97. A cessão dos créditos imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.

   Obrigação individual dos coobrigados de recomprar os créditos imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão.

   Rating: A + . Reflete esperada capacidade de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo IGP-M, acrescido de taxa de juros de 10% ao ano, até o vencimento final da transacao em 20/12/2040.

   Agência classificadora: Fitch Ratings.

4 Série 217: Esta operação consiste na securitização de uma carteira de 87 contratos de crédito imobiliário originados pela Brazilian Mortgages e por 11 construtoras e incorporadoras, dentre as quais a Helbor Empreendimentos S.A. Os créditos originados pela BM representam 81,8% do saldo da carteira.

   Instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos.

   Garantia Real: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97. A cessão dos créditos imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.

   Obrigação individual dos coobrigados de recomprar os créditos imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão.

   Rating: A . Reflete esperada capacidade de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo IGP-M, acrescido de taxa de juros de 8% ao ano, até o vencimento final da transacao em 20/02/2041.

   Agência classificadora: Fitch Ratings.

6. Rendimentos a receber

Compreendem rendimentos a receber provenientes de Fundos de Investimento Imobiliário investidos conforme descrito na nota (8 ii a).

Em 30 de junho de 2012 os valores de rendimentos a receber totalizam R$ 15.818 (30 de junho de 2011 - R$ 4.023, 31 de dezembro de 2011 - R$ 5.883), sendo R$ 14.607 do FII Prime Portifólio (30 de junho de 2011 - R$ 4.023, 31 de dezembro de 2011 - R$ 4.645) e R$ 1.211 do FII BM Cenesp (31 de dezembro de 2011 - R$ 1.238).

7. Contas a receber

a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.
Em 30 de junho de 2012 e de 2011, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

	2012	2011	31 de dezembro de 2011
A vencer	8.092	5.202	7.358
Vencidos até 120 dias	74	971	215
Vencidos de 121 a 180 dias	-	65	-
Vencidos de 181 a 360 dias	353	-	-
Vencidos acima de 360 dias	24	195	220
	8.543	6.433	7.793

b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 30 de junho de 2012, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2012	2011	31 de dezembro de 2011
A vencer	-	-	-
Vencidos até 120 dias	-	12	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-	65	-
Vencidos de 181 a 360 dias	353	-	-
Vencidos acima de 360 dias	24	195	220
	377	272	220

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

	2012	2011
Saldo no início do período	220	-
Constituição da provisão	190	272
Reversão da provisão	(33)	-
Saldo ao final do período	377	272

8. Aplicações vinculadas a depositós em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descritos nos Contratos de Locação, aplicados em Certificados de Depósito Bancário de emissão do Banco Itaú BBA S/A, acrescidos dos rendimentos auferidos de acordo com a taxa de remuneração contratada (101,50% do CDI).

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Em 30 de junho de 2012 os valores de depósitos em garantia totalizam R$ 2.880 (30 de junho de 2011 - R$ 306, 31 de dezembro de 2011- R$ 2.892).

9. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no semestre está descrita a seguir:	2012	2011
Saldo em 31 de dezembro de 2011 e 2010	**569.371**	**630.550**
Ajuste de avaliação a valor justo	519.795	291.510
Saldo em 01 de janeiro de 2012 e 2011	**1.089.166**	**922.060**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.210	1.848
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	50.819	279.512
Aquisição de propriedades para investimento	-	50.000
Venda de propriedades para investimento (custo)	(17.727)	-
Venda de propriedades para investimento (ajuste ao valor justo acumulado)	(19.758)	-
Saldo em 30 de junho de 2012 e 2011	**1.103.710**	**1.253.420**

	Descrição dos empreendimentos	Valor de mercado 2012	Valor de mercado 2011
1)	Corresponde ao empreendimento Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo - SP (**), com área construída de 47.579,90 m2.	-	196.670
2)	Corresponde ao Edifício Volkswagen, localizado na Rua Volkswagen, 291 - São Paulo - SP (**), com área construída de 11.830,00 m2.	87.660	76.690
3)	Corresponde ao Edifício Montreal - Comshell, localizado na Avenida das Américas, 4200 - bloco 5 - Rio de Janeiro - RJ (**), com área construída de 5.339,79 m2.	71.310	63.610
4)	Corresponde ao Centro Empresarial Transatlântico, localizado na Rua Verbo Divino, 1488 - São Paulo - SP (**), com área construída de 7.294,00 m2.	32.790	29.320
5)	Corresponde ao Shoppping Leblon salas 601 a 608, localizado na Av. Borges de Medeiros, 633 - Rio de Janeiro - RJ, com área construída de 1.248,12 m2. (***)	-	36.750
6)	Corresponde ao Edifício Hicham, localizado na Rua Romualdo Andreazzi, 600 - Campinas - SP (**), com área construída de 9.038,55 m2.	46.150	42.000
7)	Corresponde ao Edifício Hicham II, localizado na Rua Romualdo Andreazzi, 550 - Campinas - SP (**), com área construída de 4.079,62 m2.	23.880	23.850
8)	Corresponde ao Flamengo Park Towers, localizado na Praia do Flamengo, 66 Rio de Janeiro - RJ (**), com área construída de 7.084,40 m2.	124.750	110.360
9)	Corresponde ao Edifício Cargill, localizado na Avenida Morumbi, 8234 São Paulo - SP (**), com área construída de 9.104,37 m2.	95.170	90.830
10)	Corresponde a 56,63% do Edifício Eldorado, localizado na Avenida das Nações Unidas, 8501 São Paulo - SP (adquirido em maio de 2009) (*), com área construída de 33.371,02 m2.	562.250	530.270
11)	Corresponde ao Edifício Burity, localizado na Avenida Indianópolis, 3.096 - São Paulo - SP (adquirido em abril de 2011) (*), com área construída de 10.549,54 m2.	59.750	53.070
		1.103.710	**1.253.420**

(*) A transferência da titularidade desses imóveis ao Fundo é dependente da quitação integral dos respectivos preços de aquisição.

(**) Os imóveis do Fundo encontram-se alienados ao patrimônio em separado dos CRIs emitidos com lastro em recebíveis futuros cedidos pelo Fundo (nota 11).

(***) Imóvel vendido em 29 de maio de 2012 por R$ 36.565.

Em 2012 e 2011, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International, datados de maio de 2012 e maio de 2011, respectivamente. Os referidos laudos não contemplam os fluxos futuros de aluguéis cedidos.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo
Edifício Volkswagen	(1)	70.000
Edifício Montreal - Comshell	(2)	30.000
Centro Empresarial Transatlântico	(3)	60.300
Edifício Hicham e Edifício Hicham II	(6)	66.909
Flamengo Park Towers	(4)	50.000
Edifício Cargill	(7)	606.330
Edifício Eldorado	(5)	284.600
Edifício Burity	(8)	42.890

(1) Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, vendaval, fumaça sem impacto veículos, impacto de veículos terrestres e aéreos, tumultos e quebra de vidros

(2) Incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos e derrame de *splinkler* /hidrante.

(3) Incêndio, raio, explosão e implosão, alagamento ou inundação, danos elétricos, desmoronamento, quebra de vidros, reponsabilidade civil (condomínio e síndico), tumulto, greve, *lock-out* e atos dolosos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres e fumaça.

(4) Incêndio, raio, explosão, fumaça, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, furto/roubo de bens - condomínio, vidros e anúncios luminosos, impacto de veículos, tumultos, vazamento de chuveiro automático, alagamento e responsabilidade civil (síndico, condomínio, danos morais, garagista e portões).

(5) Incêndio, inclusive decorrente de tumulto, raio e explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos terrestres e fumaça, alagamento, inundação, quebra de vidros, tumulto, greve, *lock out* , atos dolosos, equipamentos eletrônicos (excluído roubo), *sprinklers* quebra de máquinas, ruptura de tanques e tubulações, despesas de desentulho e lucros cessantes

(6) Incêndio, raio e explosão, alagamento, inundação, danos elétricos, derrame de *sprinklers* , impacto de veículos, queda de aeronaves, quebra de vidros, roubo e/ou furto qualificado, tumultos, greves, *lockout* e atos dolosos, ruptura de tubulação hidráulica, vendaval, fumaça e lucros cessantes

(7) Empreendimento assegurado em apólice global do locatário que possui como beneficiários os proprietários de imóveis sob responsabilidade do locatário.

(8) Incêndio inclusive decorrente de tumultos, queda de raio dentro do estabelecimento do segurado, explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, fumaça, danos elétricos, equipamentos eletrônicos (sem roubo), impacto de veículos terrestres, quebra de máquinas, quebra de vidros/espelhos/mármores/granitos, roubo e furto qualificado de bens, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo, responsabilidade civil.

10. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 30, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV e o valor variável aproximado de R$ 2, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluido na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

Da base de cálculo da taxa de administração prevista acima, será deduzido o valor correspondente aos investimentos do Fundo em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que sejam administrados pelo Banco Ourinvest S.A. ou pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e sociedades ligadas a esta última, limitada a referida dedução a 50% (cinquenta por cento) do valor total dos ativos e respeitado o valor mínimo mensal de taxa de administração.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o período, o Fundo incorreu em despesas com consultoria no valor de R$ 11.268 (2011 - R$ 8.526), junto à empresa Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários parte relacionada.

11. Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a aquisição: (i) Edifício Eldorado no valor de R$ 290.449, sendo pago sinal de R$ 150.449 em 20 de maio de 2009 e o saldo restante em 120 parcelas mensais no montante de R$ 1.982 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 12,1919% a.a., sendo atualizadas mensalmente pela variação do índice da TR (Taxa referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil, com vencimento da primeira parcela no segundo dia útil do mês de junho de 2009 e as demais sempre no segundo dia útil dos meses subsequentes, conforme Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel assinado em 30 de abril de 2009; (ii) Edifício Burity no valor de R$ 50.000, sendo pago sinal de R$ 15.000 em 29 de abril de 2011 e o saldo restante de R$ 35.000 em 120 parcelas mensais no montante de R$ 431 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 8,6270% a.a., que deverão ser atualizadas mensalmente de acordo com o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda assinado em 29 de abril de 2011.

Em 30 de junho de 2012, o saldo de obrigação por aquisição de imóveis está composto pelo imóvel Eldorado no valor de R$ 126.437 e Burity R$ 34.519. Em 30 de junho de 2011 esta composto pelo imóvel Eldorado R$ 125.293, Burity R$ 35.329 e pelas vagas de garagem do imóvel Cenesp no valor de R$ 130.

12. Obrigação por captação de recursos

Em junho de 2011, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização créditos imobiliários futuros decorrentes de contratos de aluguel do edifício Hicham II, pelo valor presente de R$ 13.269. Em janeiro de 2010, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização créditos imobiliários futuros decorrentes de contratos de aluguel dos edifícios: (a) Centro Empresarial Transatlântico, (b) Shopping Leblon, (c) Cargill, (d) CENESP, (e) Flamengo Park Towers, (f) Hicham e (g) Volkswagen, pelo valor presente total de R$ 114.851. Os recursos recebidos pelas cessões dos créditos imobiliários foram contabilizados como resultados de exercícios futuros e estão sendo apropriados ao resultado, de acordo com o valor presente, realizado financeiramente, dos fluxos de cada contrato de recebíveis futuros cedido até o final do período de 2011, pois a partir do início do período de 2012, conforme nova instrução citada na nota explicativa número 3 (iii), o saldo dessa cessão foi transferido para a conta de obrigações por captação de recursos tendo os seus saldos ajustados de acordo com o saldo do Cessão de Créditos Imobiliários em 01/01/2012. Foram alienadas ao adquirente dos direitos creditórios, 1.710.228 cotas do Fundo, como forma de garantia.

Durante o período de 2012, houve a recompra total das séries 139, 140, 151 e 152 e a recompra parcial das séries 145 e 146 de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor total de R$ 4.320. E durante o período de 2011, houve a recompra parcial das séries 149 e 150 de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor total de R$ 1.207.

O saldo de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários, montam a R$ 39.319 (2011 - R$ 91.375).

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência Especial nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Consultor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2012**	**2011**
Lucro líquido do período	131.396	511.149
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(31.061)	(279.512)
Atualização monetária venda de imóvel	(30)	-
Despesas operacionais	17	(1.585)
Resultado não realizado com aplicações em CRIs e cotas de FIIs.	(23.706)	(207.996)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	157	272
Benfeitorias em imóveis	-	(732)
Alugueis recebidos (a receber) vencidos	16	(922)
Amortização do principal das obrigações por aquisição de imóveis	(1.250)	(3.533)
Amortização do principal das obrigações por captação de recursos	(12.411)	-
Pagamento de recompra de CCI	(4.320)	-
Valores a receber	(363)	-
Constituição de reserva estatutária	(1.662)	(1.917)
Base para Rendimentos do período	**56.783**	**15.224**
Rendimentos (a distribuir)	(9.163)	(3.763)
Rendimentos do período pagos	47.620	11.461
Rendimentos de periodos anteriores pagos no período	7.359	359
Rendimentos de periodos anteriores pagos no período - não provisionados no passivo	-	21.180
Rendimentos líquidos pagos no período	**54.979**	**33.000**

O valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período foi de R$ 5,00 (2011 - R$ 3,00)

No processo de oferta pública de cotas do fundo realizado em 2010 foi estabelecida para o semestre findo em 30 de junho de 2011 a distribuição de rendimentos em montantes mensais de R$ 5.500, equivalente a 6% ao ano sobre o valor da oferta. Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20 de dezembro de 2011 foi deliberada distribuição de rendimentos em montantes mensais de R$ 9.163 para o semestre findo em 30 de junho de 2012, equivalente a 10% ao ano sobre o valor da oferta.

14. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2012 e 2011 estão compostos por 11.000.000 cotas com valor de R$ 0,06422 cada, totalizando R$ 706.490.

Em 21 de junho de 2007 foi subscrita a 1ª emissão de 5.000 cotas, sendo R$ 0,10 cada totalizando R$ 500.

Em 28 de novembro de 2007, foi aprovado o registro da 2ª oferta pública de distribuição de cotas no valor de R$ 500.000, cuja 2ª emissão foi efetuada em 3 de dezembro de 2007, sendo a totalidade das cotas subscritas com as seguintes características:

- Da 1ª até a 4ª séries 250.000 cotas cada série, pelo valor unitário de R$ 0,10 totalizando R$ 100.000, totalmente integralizadas nesta mesma data.
- Da 5ª até a 20ª séries, 200.000 cotas cada série, pelo valor unitário de R$ 0,10 totalizando R$ 320.000, totalmente integralizadas no exercício 2008.
- Da 21ª até a 24ª séries, 200.000 cotas cada série, pelo valor unitário de R$ 0,10 totalizando R$ 80.000. Em 2009 foram integralizados 760.000 cotas no valor total de R$ 76.000. Foi aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em 13 de novembro de 2009 o cancelamento de 40.000 cotas no valor total de R$ 4.000.

Em 6 de maio de 2009 foi subscrita a 3ª emissão de 670.000 cotas, sendo R$ 0,10 cada totalizando R$ 67.000, totalmente integralizadas em 2009.

Em 20 de fevereiro de 2009 foi efetuada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada nesta data, no montante de R$ 7.200.

Em 3 de março de 2010 foi efetuada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada nesta data, no montante de R$ 70.000.

Em 2 de setembro de 2010 ocorreu a 4ª emissão de cotas na quantidade de 3.000.000 cotas, pelo valor unitário de R$ 0,10 cada totalizando R$ 300.000, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2010.

Do total de cotas da 4ª emissão, foram integralizadas até 31 de dezembro de 2010, 2.201.900 cotas perfazendo o valor total de R$ 220.190. Em Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de outubro de 2010, foi aprovado o cancelamento de 798.100 cotas perfazendo o total de R$ 79.810.

Em 9 de novembro de 2010, a Assembleia Geral de Cotistas deliberou o split da quantidade de cotas do Fundo para 11.000.000 cotas, anteriormente eram representadas por 7.836.900 cotas.

Conforme descrito na nota 12, 1.710.228 cotas do Fundo encontram-se alienadas fiduciariamente.

b) Reserva estatutária

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

c) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo e dos fundos imobiliários investidos (nota 5 ii (a)), apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 2(c) e 2(g) II. Para melhor apresentação, ao final de cada período, o valor do ajuste referente ao período é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

15. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período findo em 30 de junho de 2012 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do período) foi positiva em 7,68% (2011 - 43,78% positiva).

16. Encargos debitados ao Fundo

	2012		**2011**	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de consultoria	11.268	0,65	8.526	0,60
Taxa de administração - Fundo	1.390	0,08	1.134	0,08
Despesas de Tributos Municipais/Estaduais/Federais	120	0,01	61	0,01
Despesas de advocacia	105	0,01	53	0,01
Encargos diversos	417	0,02	135	0,01
	13.300		**9.909**	

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R$ 1.735.447 (2011 - R$ 1.404.884).

17. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

20. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as mesmas estão descritas em detalhes nas notas 5, 10, 12 e 24.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquis de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de insdústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2012:

				Consolidado
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários	3.208	-	-	3.208
Cotas de Fundo de Renda Fixa	1.427	-	-	1.427
Certificados de recebíveis imobiliários	-	28.486	-	28.486
Letras de crédito imobiliário	-	17.927	-	17.927
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	-	821.710	821.710
Propriedades para investimento	-	-	1.103.710	1.103.710
Total do ativo	**4.635**	**46.413**	**1.925.420**	**1.976.468**

b) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2011:

				Consolidado
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários	1.236	-	-	1.236
Certificados de recebíveis imobiliários	-	8.107	-	8.107
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	-	612.028	612.028
Propriedades para investimento	-	-	1.253.420	1.253.420
Total do ativo	**1.236**	**8.107**	**1.865.448**	**1.874.791**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

22. Indicadores financeiros

Performance operacional	
Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2011	**1.713.460**
Receita de investimentos	
Receita de aluguéis	49.910
Lucro na venda de investimentos	18.838
Outras receitas (despesas)	(748)
Despesas financeiras	(13.425)
Despesas de comissões	(1.065)
Resultado de propriedades para investimento, antes das despesas de consultoria (b)	53.510
Total despesa de consultoria (e)	(11.268)
Resultado de propriedades para investimento, após despesas de consultoria	42.242
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento e cotas de FIIs	55.481
Resultados com cotas de FIIs,CRIs e LCIs	34.895
Outras despesas líquidas (c)	(1.447)
Lucro Líquido (a)	131.171
Distribuição de rendimentos (d)	(56.783)
Patrimônio líquido - em 30 de junho de 2012	**1.787.848**

Percentuais em relação ao patrimônio líquido médio

Retorno total (a)	7,56%
Retorno desconsiderando despesa de consultoria (b)	3,08%
Despesas totais (c)	0,08%
Distribuição de rendimentos (d)	3,27%
Despesas de consultoria (e)	0,65%

23. Eventos subsequentes

Em Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de agosto de 2012, os cotistas foram informados de que conforme noticiado em fatos relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 o Banco BTG Pactual S.A, indiretamente, e o Banco Panamericano S.A adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence a Administradora (operação societária).

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o grupo econômico do Banco Panamericano S.A, porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários deverá ser transferida à Nova Administradora, instituição que pertence ao grupo econômico do Banco BTG Pactual S/A e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário.

Na referida Assembléia Geral Extraordinária, foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Nova Administradora");

(ii) alteração da denominação social do Fundo para "**Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund**";

(iii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora;

(iv) definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo;

(v) a escolha da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ("BTG Gestora") para assumir as atividades de consultor de investimentos do Fundo em substituição à atual consultora;

(vi) a inclusão, na taxa de administração, do valor da despesa de remuneração paga pelo Fundo com a atividade de consultoria, sem que isso implique em majoração nos encargos atualmente suportados pelo Fundo;

(vii) a aprovação da admissão da negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa de valores, sem exclusão da negociação no mercado de balcão organizado.

24. Outras informações

a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2012, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Outros créditos contemplam R$ 864 (31 de dezembro de 2011 - R$ 1.122) referente a parcela a receber pela venda do imóvel Edifício Cenesp. Conforme previsão contratual, o comprador (FII BM Cenesp) efetua os descontos de eventuais despesas incidentes sobre o imóvel que sejam de sua responsabilidade em decorrência de vacância ou pagamentos de comissionamento na comercialização das locações.

c) Devedores diversos R$ 2.372 está composto substancialmente pelo valor de R$ 1.957 relativos a excesso de aluguel recebidos pela Brazilian Securities a ser repassado ao Fundo (30 de junho de 2011 - R$ 17.498 está composto substancialmente por R$ 13.269 referente a cessão de recebíveis imobiliários da série 231, que foi liquidada em julho de 2011, R$ 1.823 de IPTU dos edfícios Cenesp e Eldorado) (30 de dezembro de 2011 - R$ 1.869 está composto substanciamente por excedentes de aluguéis recebido pela Brazilian Securities a serem repassados ao Fundo - R$ 1.511).

25. Informação Suplementar – Informações financeiras intermediárias consolidadas

Para o propósito específico descrito na nota 1 (b), e para benefícios dos leitores dessas demonstrações financeiras, foram elaboradas essas informações financeiras intermediárias consolidadas contendo o balanço patrimonial consolidado e as demonstrações consolidadas do resultado e do fluxo de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund em 30 de junho de 2012 e 2011.A destacar que essas informações não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis os fundos de investimento imobiliário. Para a elaboração da referidas informações, as seguintes políticas contábeis foram aplicadas:

a) foram eliminadas as participações detidas pelo FII BTG Pactual Corporate Office Fund nas cotas dos fundos investidos;
b) os saldos e resultados não realizados em transações entre os fundos foram eliminados.
c) as participações de outros investidores nos fundos investidos estão refletidas em linha específica “Participação de outros investidores” em linha específica do balanço patrimonial e da demonstração do resultado

A seguir apresentam-se os quadros com o balanço patrimonial consolidado e a demonstração do resultado consolidado em 30 de junho de 2012 e de 2012, elaborados com base nas demonstrações financeiras intermediárias individuais dos seguintes fundos imobiliários.

		30 de junho de 2012		
		Patrimônio líquido	**Lucro líquido**	**Percentual de participação**
a)	FII BTG Pactual Corporate Office Fund	1.788.073	131.396	100,00%
b)	FII BM Cenesp	230.851	8.391	69,36%
c)	FII Prime Portfólio	661.588	53.449	100,00%

		30 de junho de 2011		
		Patrimônio líquido	**Lucro líquido**	**Percentual de participação**
a)	FII BTG Pactual Corporate Office Fund	1.642.256	511.149	100,00%
b)	FII Prime Portfólio	612.028	207.997	100,00%

25.1 Balanço patrimonial consolidado em 30 de junho de 2012

	BC Fund	Prime Portfólio	CENESP	Ajustes	Consolidado
ATIVO					
Circulante					
Disponibilidades	8	2	36	-	46
Aplicações Financeiras	26.006	20.843	5.839	-	52.688
Certificados de Depósito Bancário	3.208	595	-	-	3.803
Livres	328	595	-	-	923
Vinculado a depósitos em garantia - terceiros	2.880	-	-	-	2.880
Letras de Crédito Imobiliário	17.927	-	-	-	17.927
Cotas de Fundo de Renda Fixa	1.427	19.310	5.839	-	26.576
Certificados de Recebíveis Imobiliários	3.444	938	-	-	4.382
Rendimentos a receber	15.818	-	-	(15.818)	-
Aluguéis a receber	8.543	11.793	1.672	-	22.008
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(377)	-	-	-	(377)
Devedores diversos	1.967		373	-	2.340
Valores a receber por venda de imóveis	864	-	-	(864)	-
Impostos a compensar	22	-	-	-	22
Devedores por depósitos em garantia	-	14	-	-	14
Despesas antecipadas	383	2.623	13	-	3.019
	53.234	35.275	7.933	(16.682)	79.760
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras - Livres					
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	821.710	-	-	(821.710)	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	25.042	13.294	-	-	38.336
	846.752	13.294	-	(821.710)	38.336
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Obras em andamento	-	8.109	-	-	8.109
Terreno	-	96.915	95.599	-	192.514
Edificações	552.856	246.102	91.932	-	890.890
Ajuste ao valor justo	550.854	452.163	38.189	-	1.041.206
	1.103.710	803.289	225.720	-	2.132.719
TOTAL DO ATIVO	**2.003.696**	**851.858**	**233.653**	**(838.392)**	**2.250.815**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9.163	14.607	1.745	(15.818)	9.698
Impostos e contribuições a recolher	910	37	-	-	947
Provisões e contas a pagar	2.395	3.765	193	-	6.353
Obrigações por captação de recursos	12.325	8.089	-	-	20.414
Obrigações por aquisição de imóveis	2.652	6.416	864	(864)	9.068
	27.445	32.914	2.802	(16.682)	46.479
Não circulante					
Provisões e contas a pagar	-	1.318	-	-	1.318
Obrigações por recursos em garantia	2.880	-	-	-	2.880
Obrigações por captação de recursos	26.994	85.670	-	-	112.664
Obrigações por aquisição de imóveis	158.304	70.368	-	-	228.672
	188.178	157.356	-	-	345.534
TOTAL DO PASSIVO	**215.623**	**190.270**	**2.802**	**(16.682)**	**392.013**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas integralizadas	706.490	220.500	195.833	(416.333)	706.490
Gastos com colocação de cotas	(83)	-	(2.027)	2.027	(83)
Reserva de contingência	8.707	1.234	-	(1.234)	8.707
Ajuste de avaliação a valor justo	1.096.093	452.163	38.189	(490.352)	1.096.093
Lucros (prejuízos) acumulados	(23.134)	(12.309)	(1.144)	13.453	(23.134)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.788.073**	**661.588**	**230.851**	**(892.439)**	**1.788.073**
		-		-	
Participação dos Minoritários				70.729	70.729
				-	
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.003.696**	**851.858**	**233.653**	**(838.392)**	**2.250.815**
	-	-	-	-	-

25.2 Balanço patrimonial consolidado em 30 de junho de 2011

	BC Fund	Prime Portfólio	CENESP	Ajustes	Consolidado
ATIVO					
Circulante					
Disponibilidades	34	3		-	37
Aplicações Financeiras	5.298	23.168		-	28.466
Certificados de Depósito Bancário	1.236	-		-	1.236
Livres	930	-		-	930
Vinculado a depósitos em garantia - terceiros	306	-		-	306
Letras de Crédito Imobiliário	-	19.146		-	19.146
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	4.022		-	4.022
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.062	-		-	4.062
Rendimentos a receber	4.023	-		(4.023)	-
Aluguéis a receber	6.433	11.034		-	17.467
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(272)	-		-	(272)
Devedores diversos	16.906	-		-	16.906
Valores a receber por venda de imóveis	-	-		-	-
Impostos a compensar	99	-		-	99
Devedores por depósitos em garantia	-	13		-	13
Despesas antecipadas	493	3.234		-	3.727
	33.014	37.452	-	(4.023)	66.443
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras - Livres					
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	612.028	-		(612.028)	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.045	-		-	4.045
	616.073	-	-	(612.028)	4.045
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Obras em andamento	-	3.619		-	3.619
Terreno	666.925	96.916		-	763.841
Edificações	1.412	255.140		-	256.552
Ajuste ao valor justo	585.083	399.625		-	984.708
	1.253.420	755.300	-	-	2.008.720
TOTAL DO ATIVO	**1.902.507**	**792.752**	**-**	**(616.051)**	**2.079.208**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	3.763	4.023		(4.023)	3.763
Impostos e contribuições a recolher	678	1		-	679
Provisões e contas a pagar	3.377	451		-	3.828
Obrigações por captação de recursos	40.471	7.209		-	47.680
Obrigações por aquisição de imóveis	2.418	42		-	2.460
	50.707	11.726	-	(4.023)	58.410
Não circulante					
Provisões e contas a pagar	-	-		-	-
Obrigações por recursos em garantia	306	-		-	306
Obrigações por captação de recursos	50.904	92.870		-	143.774
Obrigações por aquisição de imóveis	158.334	76.128		-	234.462
	209.544	168.998	-	-	378.542
TOTAL DO PASSIVO	**260.251**	**180.724**	**-**	**(4.023)**	**436.952**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas integralizadas	706.490	220.500		(220.500)	706.490
Gastos com colocação de cotas	(83)	-		-	(83)
Reserva de contingência	4.635	1.234		(1.234)	4.635
Ajuste de avaliação a valor justo	996.208	399.625		(399.625)	996.208
Lucros (prejuízos) acumulados	(64.994)	(9.331)		9.331	(64.994)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.642.256**	**612.028**	**-**	**(612.028)**	**1.642.256**
Participação dos Minoritários					
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.902.507**	**792.752**	**-**	**(616.051)**	**2.079.208**
	-	**-**	**-**	**-**	**-**

25.3 Demonstração do resultado consolidado do semestre findo em 30 de junho de 2012.

	BC Fund	Prime Portfólio	CENESP	Ajustes	Consolidado
Propriedades para Investimento					
Receitas propriedades para investimento	**137.244**	**65.141**	**8.720**		**211.105**
Receitas de aluguel	49.910	39.479	10.390	-	99.779
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(157)	-	-	-	(157)
Receitas de multas e juros recebidos	107	22	89	-	218
Receitas de vendas de propriedade para investimento	36.565	-	-	-	36.565
Ajuste a valor justo	50.819	25.640	(1.759)	-	74.700
Custo propriedades para investimento	**(37.485)**	**-**	**-**		**(37.485)**
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(17.727)	-	-	-	(17.727)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(19.758)	-	-	-	(19.758)
Despesa juros e atualização monetária de Captação e aquisição de Imóveis	**(13.395)**	**(9.190)**	**(30)**		**(22.615)**
Atualização monetária venda imóvel	30	-	-	-	30
Despesas de juros e atualização com captação de recursos	(3.278)	(5.145)	-	-	(8.423)
Despesas de atualização monetária e juros com obrigações por compra de imóveis	(10.147)	(4.045)	-	-	(14.192)
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	-	-	-	-	-
Despesas de atualização monetária por compra de imóveis	-	-	-	-	-
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	-	-	(30)	-	(30)
Despesa administrativa dos Imóveis	**(1.793)**	**(2.744)**	**(115)**		**(4.652)**
Despesas de comissões	(1.065)	(2.444)	-	-	(3.509)
Taxa de administração do imóvel	(427)	-	(115)	-	(542)
Despesa com gerenciamento imóvel	(34)	(290)	-	-	(324)
Despesas de condomínio	(267)	-	-	-	(267)
Despesa de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	(10)	-	-	(10)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**84.571**	**53.207**	**8.575**	**-**	**146.353**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
Certificados de recebivéis imobiliários (CRI)	393	589	-	-	982
Letras de crédito imobiliário	353	142	-	-	495
Resultado de cotas de fundos imobiliários	34.863	-	-	(34.863)	-
Ajuste ao valor justo (CRI)	(714)	-	-	-	(714)
Ajuste ao valor justo (cotas de fundos imobiliários)	24.420	-	-	(24.420)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**59.315**	**731**	**-**	**(59.283)**	**763**
Resultado líquido de atividades imobiliárias	**143.886**	**53.938**	**8.575**	**(59.283)**	**147.116**
Outros ativos financeiros					
Receitas com certificados de depósitos bancários	34	156	-	-	190
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	848	507	329	-	1.684
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(72)	(138)	(78)	-	(288)
	810	**525**	**251**	**-**	1.586
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas de consultoria	(11.268)	-	-	-	(11.268)
Taxa de administração - Fundo	(1.390)	(941)	(382)	-	(2.713)
Outras despesas operacionais	(642)	(73)	(50)	-	(765)
Total de receitas(despesas) operacionais	**(13.300)**	**(1.014)**	**(435)**	**-**	**(14.749)**
Lucro Líquido do período	**131.396**	**53.449**	**8.391**	**(59.283)**	**133.953**
Participação Minoritários				(2.557)	(2.557)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	**131.396**	**53.449**	**8.391**	**(61.840)**	**131.396**
Quantidade de cotas	11.000.000	3.130.000	1.958.330		11.000.000
Lucro líquido por cota	11,95	17,08	4,28		12,18
Valor patrimonial da cota	162,55	211,37	117,88		163,00

25.4 Demonstração do resultado consolidado do semestre findo em 30 de junho de 2011.

	BC Fund	Prime Portfólio	CENESP	Ajustes	Consolidado
Propriedades para Investimento					
Receitas propriedades para investimento	**329.274**	**217.181**			**546.455**
Receitas de aluguel	49.909	25.111	-	-	75.020
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(272)	-	-	-	(272)
Receitas de multas e juros recebidos	125	-	-	-	125
Ajuste a valor justo	279.512	192.070	-	-	471.582
Despesa juros e atualização monetária de Captação e aquisição de Imóveis	**(16.790)**	**(10.181)**			**(26.971)**
Despesas de juros e atualização com captação de recursos	(3.807)	(5.906)	-	-	(9.713)
Despesas de atualização monetária e juros com obrigações por compra de imóveis	(3.077)	(4.275)	-	-	(7.352)
Despesas de juros com obrigações por compra de imóveis	(7.652)	-	-	-	(7.652)
Despesas de atualização monetária por compra de imóveis	(990)	-	-	-	(990)
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	(1.264)	-	-	-	(1.264)
Despesa administrativa dos Imóveis	**(430)**	**(274)**			**(704)**
Taxa de administração - imóvel	(392)	(274)	-	-	(666)
Despesas de consultoria	(38)	-	-	-	(38)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**312.054**	**206.726**	**-**	**-**	**518.780**
	8.526				
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
Certificados de recebivéis imobiliários (CRI)	678	-	-	-	678
Letras de crédito imobiliário	-	962	-	-	962
Resultado de cotas de fundos imobiliários	-	-	-	-	-
Ajuste ao valor justo (CRI)	-	-	-	-	-
Ajuste ao valor justo (cotas de fundos imobiliários)	207.997	-	-	(207.997)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza	**208.675**	**962**	**-**	**(207.997)**	**1.640**
Resultado líquido de atividades imobiliárias	**520.729**	**207.688**	**-**	**(207.997)**	**520.420**
Outros ativos financeiros					
Receitas com certificados de depósitos bancários	383	1.148	-	-	1.531
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	-	-	-	-	-
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(53)	(287)	-	-	(340)
	330	861	**-**	-	1.191
Receitas (despesas) operacionais				**-**	
Despesa de consultoria	(8.526)	-	-	-	(8.526)
Taxa de administração - Fundo	(1.134)	(508)	-	-	(1.642)
Outras despesas operacionais	(249)	(44)	-	-	(293)
Total de receitas(despesas) operacionais	**(9.909)**	**(552)**	**-**	**-**	**(10.461)**
Lucro Líquido do período	**511.150**	**207.997**	**-**	**(207.997)**	**511.150**
Participação Minoritários					-
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	**511.150**	**207.997**	**-**	**(207.997)**	**511.150**
Quantidade de cotas	11.000.000	3.130.000	-		11.000.000
Lucro líquido por cota	46,47	66,45	-		46,47
Valor patrimonial da cota	149,30	195,53	-		149,00

25.5 Demonstração do fluxo de caixa consolidado do semestre findo em 30 de junho de 2012.

Fluxo de caixa das atividades operacionais	**BCFund**	**Prime**	**CENESP**	**Ajustes**	**Consolidado**
Recebimento de renda de aluguéis	48.644	38.216	10.459	-	97.319
Recebimento de receitas financeiras	883	664	329	-	1.876
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários	21.490	-	-	(21.490)	-
Recebimento de multas e juros	-	-	27	-	27
Recebimento de outras receitas operacionais	-	-	-	-	-
Pagamento de despesas com comissões	(1.482)	(778)	-	-	(2.260)
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(1.273)	(844)	(373)	-	(2.490)
Pagamentos de despesas de consultoria	(10.924)	(21)	-	-	(10.945)
Pagamento de juros e atualização monetária com obrigação por aquisição de imóveis	(8.867)	(4.346)	-	-	(13.213)
Pagamento com juros e atualização (captação de recursos)	(2.789)	(3.793)	-	-	(6.582)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(429)	-	(148)	-	(577)
Pagamento de despesas tributárias	(36)	(138)	(2)	-	(176)
Pagamentos (recebimentos) diversos	2.145	(384)	(457)	-	1.304
Caixa líquido das atividades operacionais	**47.362**	**28.576**	**9.835**	**(21.490)**	**64.283**
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(1.341)	-	(199)	-	(1.540)
Venda de imóveis para renda	36.565	-	-	-	36.565
Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	-	(17.000)	-	-	(17.000)
Resgate/venda de letras de crédito imobiliário	13.406	37.345	-	-	50.751
Venda de cotas de fundos imobiliários	-	-	-	-	-
Imobilizações em curso	-	(526)	-	-	(526)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(25.607)	(14.212)	-	-	(39.819)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	1.938	568	-	-	2.506
Caixa líquido das atividades de investimentos	**24.961**	**6.175**	**(199)**	**-**	**30.937**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(1.250)		-	-	(1.250)
Pagamento do principal (captação de recursos)	(15.124)	(4.103)	-	-	(19.227)
Amortização de cotas	-	-	-	-	-
Pagamento de recompra de CCI	(4.320)	-	-	-	(4.320)
Rendimentos distribuídos	(54.979)	(14.459)	(10.137)	21.490	(58.085)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	39	-	(1)	-	38
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(75.634)**	**(18.562)**	**(10.138)**	**21.490**	**(82.844)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3.311)**	**16.189**	**(502)**	**-**	12.376
Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre	7.954	3.718	6.377	-	18.049
Participação Minoritário	-	-	-	(1.800)	(1.800)
Caixa e equivalentes de caixa - fim do semestre	**4.643**	**19.907**	**5.875**	**(1.800)**	**28.625**

25.6 Demonstração do fluxo de caixa consolidado do semestre findo em 30 de junho de 2011.

Fluxo de caixa das atividades operacionais	**BCFund**	**Prime**	**CENESP**	**Ajustes**	**Consolidado**
Recebimento de renda de aluguéis	45.884	25.569	-		71.453
Recebimento de receitas financeiras	383	1.148	-		1.531
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários	13.462	-	-	(13.462)	-
Recebimento (Devolução) de depósito em garantia	306	-	-		306
Recebimento de outras receitas operacionais	-	777	-		777
Pagamento de despesas com comissões	(1.324)	-	-		(1.324)
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(1.149)	(509)	-		(1.658)
Pagamentos de despesas de consultoria	(8.159)	-	-		(8.159)
Pagamento de juros e atualização monetária com	(8.505)	(5.520)	-		(14.025)
Pagamento com juros e atualização (captação de recursos)	(6.884)	(4.316)	-		(11.200)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(423)	-	-		(423)
Pagamento de despesas tributárias	(1.459)	(287)	-		(1.746)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(9)	(757)	-		(766)
Caixa líquido das atividades operacionais	**32.123**	**16.105**	**-**	**(13.462)**	**34.766**
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de imóveis p/ renda (benfeitorias e custas de registros)	(16.635)		-		(16.635)
Venda de imóveis para renda	-	-	-		-
Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários	-	-	-		-
Resgate/venda de letras de crédito imobiliário	-	8	-		8
Venda de cotas de fundos imobiliários	22.500	-	-		22.500
Imobilizações em curso	-	(1.260)	-		(1.260)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	-	-	-		-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	2.107	-	-		2.107
Caixa líquido das atividades de investimentos	**7.972**	**(1.252)**	**-**	**-**	**6.720**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Pagamento do principal com obrigações por aquisição de imóveis	(3.533)	(6.158)	-		(9.691)
Pagamento do principal (captação de recursos)	(17.310)	(2.830)	-		(20.140)
Amortização de cotas	-	(22.500)	-		(22.500)
Pagamento de recompra de CCI	(1.428)	-	-		(1.428)
Rendimentos distribuídos	(33.000)	(13.462)	-	13.462	(33.000)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(8)	-	-		(8)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(55.279)**	**(44.950)**	**-**	**13.462**	**(86.767)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(15.184)**	**(30.097)**	**-**	**-**	**(45.281)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre	16.454	34.122	-		50.576
Participação Minoritário	-	-	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do semestre	**1.270**	**4.025**	**-**	**-**	**5.295**

* * *

ANEXO D – Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio Referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio

(CNPJ 10.427.246/0001-06)
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
e relatório dos auditores independentes

pwc

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Prime Portfólio

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

PricewaterhouseCoopers, Av. Francisco Matarazzo 1400, Torre Torino, São Paulo, SP, Brasil 05001-903, Caixa Postal 61005
T: (11) 3674-2000, F: (11) 3674-2000, www.pwc.com/br

Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Prime Portfólio

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio em 31 de dezembro de 2011, o resultado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfase

Novas práticas contábeis

Chamamos a atenção para a Nota 2(g) que menciona a edição da Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 30 de março de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2011	2010
Circulante			
Disponibilidades		31	4
Aplicações financeiras de renda fixa	**2 (b)**	3.687	34.118
LCI - Letras de Créditos Imobiliários	**2 (b)**	20.203	18.192
Aluguéis a receber		2.376	2.212
Imposto de renda a compensar		-	25
Devedores Diversos - País	**13.b**	821	777
		27.118	55.328
Permanente			
Obras em Andamento		7.639	2.359
Imóveis para renda	**3**		
Terreno		96.916	96.916
Edificação		276.078	276.078
Depreciação acumulada	**2 (c)**	(29.976)	(18.579)
		350.657	356.774
TOTAL DO ATIVO		**377.775**	**412.102**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2011	2010
Circulante			
Rendimentos a distribuir		4.646	-
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa		-	2.013
Impostos e contribuições a recolher		1	3
Provisões e contas a pagar		1.590	900
Obrigações por aquisição de imóveis	**5**	18.068	16.349
		24.305	19.265
Exigível a longo prazo			
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa		9	-
Provisões e contas a pagar		1.840	-
Obrigações por aquisição de imóveis	**5**	58.622	66.020
		60.471	66.020
Resultado de Exercícios Futuros			
Receita com cessão de recebíveis imobiliários	**6**	87.989	99.998
		87.989	99.998
TOTAL DO PASSIVO		**172.765**	**185.283**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**8**		
Cotas de investimento integralizadas		220.500	243.000
Reserva estatutária especial		1.234	1.234
Prejuízos acumulados		(16.724)	(17.415)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**205.010**	**226.819**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**377.775**	**412.102**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	Nota	2011	2010
Receitas de locação de imóveis		**48.750**	**30.725**
Receitas de aluguel		27.030	28.723
Receita com cessão de recebivéis imobiliários	**6**	12.010	2.002
Receita de cessão de aluguéis - excedente	**13.b**	9.710	-
Custo dos imóveis locados		(11.397)	**(10.886)**
Depreciação		(11.397)	(10.886)
Lucro Bruto		**37.353**	**19.839**
Receitas (despesas) operacionais		**(7.452)**	**(13.946)**
Receitas de aplicações financeiras	**2 (b)**	1.374	2.549
Receita de aplicações em LCI	**2 (b)**	2.020	-
Taxa de administração		(991)	(892)
Despesas de consultoria	**4**	(268)	(4.094)
Despesas com atualização e juros de obrigações por compra de imóvel	**5**	(8.511)	(7.537)
Despesas de assessoria técnica		(13)	(511)
Despesas legais		(105)	(643)
Despesas de gerenciamento		(556)	(417)
Despesas de comissões	**4**	-	(2.237)
Despesas com IR sobre resgates títulos de renda fixa		(343)	-
Outras despesas operacionais		(59)	(164)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**29.901**	**5.893**
Quantidade de cotas		3.130.000	3.130.000
Lucro líquido por cota		9,55	1,88

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Nota	2011	2010
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		35.756	27.785
Recebimento de receitas financeiras		1.374	1.572
Outras receitas operacionais		777	-
Reversão de despesas advocaticias		75	-
Pagamento de taxa de administração		(992)	(858)
Pagamento de despesas comissões		-	(1.826)
Pagamentos de despesas de assessoria		(16)	(307)
Pagamento de gerenciamento		(908)	(314)
Pagamentos de despesas de consultoria		(263)	(4.094)
Pagamentos de despesas de advocacia		(156)	(568)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por compra de imóveis		(7.535)	(7.537)
Pagamentos diversos		(97)	(194)
Pagamento de despesas tributárias		(319)	-
Compensação de IR s/ aplicação financeira		-	73
		27.696	13.732
Caixa líquido das atividades operacionais			
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda		-	(79.700)
Aquisição de LCI - Letras de Créditos Imobiliários		-	(20.300)
Venda (aquisição) de cotas de fundos de investimento imobiliário		-	18.013
Venda de LCI - Letras de Créditos Imobiliários		8	3.084
Imobilizações em andamento		(2.386)	(2.359)
Pagamento do principal de obrigações por compra de imóveis		(6.654)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(9.032)	(81.262)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas		-	101.500
Amortização de cotas		(22.500)	(70.000)
Recebimento de recursos CCIs		-	102.000
Rendimentos distribuídos		(26.568)	(32.572)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(49.068)	100.928
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(30.404)	33.398
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		34.122	724
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		3.718	34.122
		-	-
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		29.901	5.893
Acertos de reconciliação			
Depreciação		11.397	10.886
Variações patrimoniais			
Apropriação de resultado de exercícios futuros		(12.010)	(2.002)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(2.227)	(1.853)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		635	808
Caixa líquido das atividades operacionais		27.696	13.732
			-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária., foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 3 de fevereiro de 2009 e tendo sua 1ª integralização de cotas ocorrido em 30 de janeiro de 2009.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"); de direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos elencados no artigo 13 do Regulamento do Fundo.

Em assembleia geral de cotistas de Fundo realizada em 06 de julho de 2011 foi aprovada a renúncia do Banco Ourinvest S.A. ("Administrador") da posição de administrador do Fundo e a eleição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("Nova Administradora") para substituí-lo.

O Fundo não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração do balanço patrimonial advêm das disposições previstas na Instrução nº 206/94 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 8b.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo Fundo:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência.

b) Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2011, os títulos de renda fixa são compostos por: (a) aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú BBA S/A, no montante de R$ 3.687, (2010 - R$ 34.118), com vencimento final até 12 de dezembro de 2013 (entretanto, com liquidez e sem descontos) e taxa de remuneração de 100% a 101,5% do CDI e; (b) letras de crédito imobiliárias no montante de R$ 20.203, (2010 - R$ 18.192), de emissão da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, resgatada em seu vencimento, 4 de janeiro de 2012, com remuneração equivalente a 96% do CDI. São demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

c) Ativo permanente

É registrado pelo custo de aquisição e é depreciado pelo método linear. O Edifício Torre Almirante é depreciado a taxa de 4% ao ano e o Edifício Brazilian Financial Center é depreciado a taxa de 4,55% com base na vida útil definida em laudo de avaliação.

d) Passivos circulantes

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

e) Resultados de exercícios futuros

Refere-se a recursos provenientes da cessão de fluxo futuro de recebíveis de aluguel, que são reconhecidos no resultado, de acordo com o fluxo dos recebíveis cedidos, com base no valor presente, realizado financeiramente, dos fluxos de cada contrato de recebíveis futuros cedido.

f) Passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos na Deliberação nº 594 de 15 de setembro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que aprovou o CPC 25 emitido em 26 de junho de 2009. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

g) Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução Nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de Fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que se não houver disposição em contrário nessa instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras passam a incluir a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado passa a segregrar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais. Adicionalmente foram adicionados requerimentos de divulgação nas notas explicativas.

Não será requerida a reapresentação das demonstrações financeiras de 2011, consoante as novas práticas contábeis, não obstante os efeitos dessa mudança sobre o saldo de abertura de 2012 serão reconhecidos diretamente no patrimônio líquido do Fundo como "ajustes de implantação das novas práticas contábeis".

Os principais impactos estimados pela administração decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas nos itens (i) e (ii) acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 2012 são resumidos a seguir:

	(Não auditado)
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2011	**205.010**
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis	
(+) Ajuste ao valor justo imóveis	426.523
(-) Equalização da prática contábil para reconhecimento de cessões de recebíveis com retenção de riscos	(6.293)
(+) Aluguéis securitizados a receber dez/11	7.313
Patrimônio Líquido ajustado em 02 de janeiro de 2012	**632.553**

3. Imóveis para renda

Em 31 de dezembro os imóveis para renda estão assim compostos:

	2011		**2010**	
Descrição	**Valor contábil**	**Valor de mercado**	**Valor contábil**	**Valor de mercado**
1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, adquirido em fevereiro de 2009, localizado na Avenida Almirante Barroso, nº 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro.	186.658	450.570	195.108	287.580
2) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, adquirido em março de 2010, localizado na Avenida Paulista, nº 1.374, na cidade de São Paulo.	163.999	326.610	159.307	274.390
	350.657	**777.180**	**354.415**	**561.970**

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, o valor de mercado dos imóveis acima está suportado, respectivamente, por laudos de avaliação datados de 30 de novembro de 2011 e de 27 de outubro de 2010, elaborados pela empresa Colliers International do Brasil.Os referidos laudos não consideram a existência de operações de cessão de fluxos futuros de aluguéis.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do bem	Tipo de cobertura	Limite máximo coberto
Edifício Torre Almirante	(1)	190.628
Edifício Brazilan Financial Center	(2)	128.580

(1) Incêndio, (incluve em decorrência de tumultos)/queda de raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, derrame de sprinklers, desentulho, equipamentos eletrônicos (sem roubo) roubo ou furto qualificado de bens, alagamento/inundação, tumiltos, greves, lock-out, comoção civil, atos dolosos, vendaval, furacão, granizo, ciclone, fumaça e impacto de veículos, quebra de máquinas, quebra de vidros, vazamento de tanques, tubulações, recomposição de documentos, anúncios luminosos, incêndio (inclusive em decorrência de tumultos)/queda de raio/explosão de qualquer natureza - PI=12 meses. RC condomínios, propretários e locatários de imóveis, rc empregador, riscos contingentes de veículos terrestres, donos morais, todas as coberturas acima, falhas profissionais da área médica.

(2) Incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão de qualquer natureza, queda de aeronave, alagamento, inundação, anuncios luminisos, danos elétricos, demolição, desentulho, remoção de escombro, derrame d´água ou outra substância líquida de chuveiros automáticos (sprinklers) desmoronamento, despesas dom reposição de registros e documentos, equipamentos eletrônicos, estacionários, móveis e arrendados e/ou cedidos a terceiros (excluindo roubo e danos elétricos), fidelidade aberta, perda e/ou pagamento de aluguel (período indenitário de 12 meses, portões automáticos, quebra de vidros, RC operações, responsabilidade civil condomínio, responsabilidade civil guarda veículos (incêndio/roubo), responsabilidade civil síndico, roubo de bens, tumultos/greve e lock-out, vazamento de tanques ou tubulações, vendaval/fumaça (excluindo queda da aeronove).

4. Encargos e taxa de administração

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R$ 17, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) todo mês de fevereiro, elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A taxa de administração é calculada e paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subseqüente ao dos serviços prestados.

As despesas de consultoria incorridas em 2011 foram com: (a) Itaú BBA S/A de R$ 263 (2010 - R$ 3.071), (b) Colliers International do Brasil no valor de R$ 5 (2010 - R$ 9).

Em 2010, ocorreram as seguintes despesas com consultoria: (i) CB Richard Ellis S/A de R$ 41, (ii) Ygary Consultoria S/A de R$ 393, (iii) Brazilian Securities Companhia de Securitização (parte relacionada) R$ 577, (iv) Senzi Consultoria S/A de R$ 3; e despesas com comissões no valor de R$ 2.237 (CB Richard Ellis S/A).

5. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição de 60% do Edifício Brazilian Financial Center no valor total de R$ 161.526. Deste valor, R$ 92.496 está sendo pago, a partir de abril de 2010, em 60 parcelas mensais no montante de R$ 1.957 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 10,0520% a.a., sendo atualizadas mensalmente pela variação do índice da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil. Em decorrência desta transação 60% das cotas do Fundo estão alienadas em favor do vendedor, como forma de garantia.

Em 06 de junho de 2011, foi realizada assembléia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários da série 154 , 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, que deliberou a alteração da forma de pagamento das parcelas remanescentes dos créditos imobiliários (CRI´s), representativos de parte do preço de aquisição dos imóveis realizada pelo Fundo, cujos créditos foram cedidos pelo vendedor. (i) Durante o período de junho de 2011 (inclusive) a julho de 2012 (inclusive), são devidos somente os juros de 10,0520% sobre o saldo devedor da obrigação do Fundo, (ii) R$ 19.259 serão pagos em 31 (trinta e uma) parcelas mensais no valor de R$ 1.158 cada a serem pagas a partir de agosto de 2012 (inclusive) a fevereiro de 2015 (inclusive), já acrescidos de juros remuneratórios de 10,0520% ao ano e; (iii) R$ 56.000 a serem pagos em 1 (uma) única parcela com vencimento em 09/03/2015.

6. Resultados de exercícios futuros

Em 14 de outubro de 2010, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização, créditos imobiliários futuros decorrentes dos contratos de aluguel do Edifício Brazilian Financial Center: (a), por um prazo de 116 meses dos contratos com BV Financeira, BFRE, Goldfarb, e, (b) por um prazo de 53 meses do contrato com o Banco Santander. O valor presente dos créditos futuros cedidos monta a R$ 102.000 e foi contabilizado como resultados de exercícios futuros e apropriado ao resultado, de forma linear, com base no valor presente, dos fluxos de cada contrato de recebíveis futuros cedido. Em decorrência desta transação 40% das cotas do Fundo estão alienadas fiduciariamente ao adquirente dos créditos, como forma de garantia.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa (inclusive deduzidas as destinações para reserva de contingência e pagamento de parcelas de imóveis adquiridos) com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo administrador.

Os rendimentos foram calculados como segue:

Rendimentos	**2011**	**2010**
Lucro líquido do exercício	29.901	5.893
Despesas de depreciação	11.397	10.886
Reserva de contingência do exercício	0	(42)
Imobilizações pagas (*)	(2.386)	(1.427)
Aluguéis a receber	4	(4)
Despesas operacionais	(60)	206
Amortização do principal das parcelas de financiamento para aquisição de imóveis	(6.654)	(3.763)
Receita com cessão de recebíveis futuros	(3.979)	(2.002)
Receita com excente de aluguéis a receber	(821)	0
Compensação de rendimentos pagos em excesso em exercícios anteriores	(3.820)	
Rendimentos do exercício	23.582	9.747
Rendimentos pagos em excesso		3.820
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	5.619	1.050
Rendimentos distribuidos a pagar	(4.646)	0
Rendimentos pagos (anteriormente destinados como rend. de disponibilidade futura)	2.013	17.955
Rendimentos líquidos pagos no exercício	26.568	32.572

(*) Valor retido pelo administrador do Fundo considerando o orçamento de gastos para as benfeitorias informadas pelo administrador do imóvel.

8. Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

Totalizam 2.815.000 cotas no valor nominal de R$ 100,00 cada.

Em 23 de janeiro de 2009 foi subscrita e integralizada a 1ª emissão de 5.000 cotas, sendo R$ 100,00 cada totalizando R$ 500.

Em 20 de fevereiro de 2009 foi subscrita e integralizada a 2ª emissão de 2.110.000 cotas, sendo R$ 100,00 cada, totalizando R$ 211.000.

Em 4 de março de 2010 foi subscrita e integralizada a 3ª emissão de 700.000 cotas, sendo R$ 100,00 cada, totalizando R$ 70.000.

Em 15 de outubro de 2010 foi efetuada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de outubro de 2010, no montante de R$ 70.000.

Em 30 de dezembro de 2010 foi subscrita a e integralizada 4ª emissão de 315.000 cotas, sendo R$ 100,00 cada totalizando R$ 31.500.

Em 28 de abril de 2011, foi realizada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de abril de 2011, no montante de R$ 22.500.

Conforme descrito nas notas explicativas 5 e 6, a totalidade das cotas do Fundo encontra-se alienada fiduciariamente.

(b) Mutações do patrimônio líquido

Descrição	**Cotas subscritas e integralizadas**	**Reserva contingência**	**Rend. a distribuir c/ disp. futura de caixa**	**Prejuízos acumulados**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2009	211.500	1.192	-	(7.693)	204.999
Cotas integralizadas no exercício	101.500	-	-	0	101.500
Amortização de cotas no exercício	(70.000)	-	-	0	(70.000)
Reserva de contingência do exercício exercício	-	42	-	(42)	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	5.893	5.893
Rendimentos provisionados para pagamento com disponibilidades futuras **(*)**	-	-	-	(2.006)	(2.006)
Rendimentos apropriados no exercício	-	-	-	(13.567)	(13.567)
Em 31 de dezembro de 2010	243.000	1.234	-	(17.415)	226.819
Cotas integralizadas no exercício	-	-	-	-	-
Amortização de cotas no exercício	(22.500)	-		-	(22.500)
Lucro líquido do exercício	-	-		29.901	29.901
Rendimentos provisionados para pagamento com disponibilidades futuras **(*)**	-	-		(9)	(9)
Rendimentos apropriados no exercício	-	-		(23.582)	(23.582)
Lucros acumulados distribuídos no exercício	-	-		(5.619)	(5.619)
Em 31 de dezembro de 2011	220.500	1.234	-	(16.724)	205.010

(*) Referem-se a retenções para pagamento de despesas (2010 - R$ 2.002 receita de cessão de aluguéis futuros e R$ 4 de aluguéis a receber).

9. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período de 2011 (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial adicionado/reduzido das integralizações e amortizações) foi positiva em 14,63% (2010 - 2,49% positiva).

10. Encargos debitados ao Fundo

	2011		2010	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de depreciação	11.397	5,43%	10.886	4,33%
Despesas com atualização por compra de imóvel	8.511	4,06%	7.537	3,00%
Despesas de consultoria	268	0,13%	4.094	1,63%
Despesas de comissões	-	-	2.237	0,89%
Taxa de administração - Fundo	991	0,47%	892	0,36%
Despesas legais	105	0,05%	643	0,26%
Despesas de assessoria técnica	13	0,01%	511	0,20%
Despesas de gerenciamento	556	0,27%	417	0,17%
Despesas de IR sobre titulos de renda fixa	343	0,16%	-	-
Outras despesas operacionais	59	0,03%	171	0,07%
	22.243		27.388	

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R$ 209.717 (2010 - R$ 251.160).

11. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%, exceto quando o cotista se tratar de outro fundo imobiliário para o qual não há retenção de IRRF sobre rendimentos.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo em 2011. (2010 - R$ 341),

13. Outras informações

(a) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício em 31 de dezembro de 2011, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

(b) Devedores diversos / Receitas de cessão de aluguéis - excedente

Devedores diversos - país refere-se aos valores de aluguéis repassados / a repassar ao Fundo pela Brazilian Securities recebidos em excesso às amortizações de CRIs, cujos recebíveis cedidos estão performando acima dos valores necessários para honrar as amortizações.

(c) Partes relacionadas

Durante o exercício de 2011, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além daquelas mencionadas nas notas 4 e 5.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO E – Demonstrações Financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio Referentes aos Semestres Encerrados em 30 de junho de 2012 e 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio

(CNPJ nº 10.427.246/0001-06)
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)
Demonstrações financeiras intermediárias em 30 de junho de 2012
e relatório dos auditores independentes

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Ao Administrador e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Prime Portfólio

Conforme solicitação de V.Sas., examinamos as demonstrações financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do semestre findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras intermediárias

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras intermediárias livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras intermediárias. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Fundo de Investimento Imobiliário -
FII Prime Portfólio

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio em 30 de junho de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfase

Propósito específico das demonstrações financeiras intermediárias

Conforme descrito na Nota 1(b), estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund. Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas para o Fundo atendendo às práticas contábeis definidas pela Instrução CVM nº 516/2011 (Nota 3). Consequentemente, as cifras comparativas estão apresentadas de acordo com essas novas práticas contábeis. Nosso relatório não está ressalvado em função deste assunto.

São Paulo, 28 de agosto de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Balanço patrimonial
Em milhares de reais

ATIVO	Nota	30 de junho de 2012	30 de junho de 2011	31 de dezembro de 2011
Circulante				
Disponibilidades		2	3	31
Aplicações financeiras	5	20.843	23.168	23.890
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		19.905	4.022	3.687
Certificados de Depósito Bancário		595	-	3.687
Cotas de Fundo de Renda Fixa		19.310	4.022	
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		938	19.146	20.203
Certificados de Recebíveis Imobiliários		938	-	-
Letras de Crédito Imobiliário		-	19.146	20.203
Aluguéis a receber	6	11.793	11.034	10.510
Despesas antecipadas		2.623	3.234	2.936
Outros créditos		14	13	-
		35.275	37.452	37.367
Não Circulante				
Realizável a longo prazo				
Aplicações Financeiras	5			
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		13.294	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários		13.294	-	-
		13.294	-	-
Investimento				
Propriedades para Investimento	7			
Obras em andamento		8.108	3.619	7.639
Edificações		246.102	255.140	246.102
Ajuste ao valor justo		452.163	399.625	426.523
		803.289	755.300	777.180
TOTAL DO ATIVO		**851.858**	**792.752**	**814.547**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	30 de junho de 2012	30 de junho de 2011	31 de dezembro de 2011
Circulante				
Rendimentos a distribuir	11	14.607	4.023	4.645
Impostos e contribuições a recolher		37	1	1
Provisões e contas a pagar		3.765	451	1.590
Obrigações por aquisição de imóveis	9	13.275	6.448	18.068
Obrigações por captação de recursos	10	8.089	7.209	7.640
		39.773	18.132	31.944
Exigível a longo prazo				
Provisões e contas a pagar		1.318	-	1.842
Obrigações por aquisição de imóveis	9	63.509	69.722	58.622
Obrigações por captação de recursos	10	85.670	92.870	89.579
		150.497	162.592	150.043
TOTAL DO PASSIVO		**190.270**	**180.724**	**181.987**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12			
Cotas integralizadas		220.500	220.500	220.500
Reserva estatutária		1.234	1.234	1.234
Ajuste de avaliação a valor justo		452.163	399.625	426.523
Lucros acumulados		(12.309)	(9.331)	(15.697)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**661.588**	**612.028**	**632.560**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**851.858**	**792.752**	**814.547**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio

(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração do resultado dos semestres findos em 30 de junho

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	Nota	2012	2011
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguel	**6**	39.479	25.111
Receitas de multas e juros recebidos		22	-
Despesas de atualização monetária e juros com obrigações por compra de imóveis	**9**	(4.045)	(4.275)
Despesas de juros e atualização com captação de recursos	**10**	(5.145)	(5.906)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(10)	(3)
Despesas de comissões		(2.444)	-
Despesa com gerenciamento imóvel		(290)	(274)
Ajuste ao valor justo		25.640	192.070
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		53.207	206.723
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificados de Recebivéis Imobiliários		589	-
Letras de Crédito Imobiliário		142	962
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		731	962
Resultado Líquido de Atividades imobiliárias		53.938	207.685
Outros Ativos Financeiros			
Receitas com CDB - Certificados de Depósitos Bancários		156	1.148
Receitas com cotas de Fundo de Renda Fixa		507	-
Despesas com IR sobre resgates de títulos renda fixa		(138)	(287)
		525	861
Taxa de administração - Fundo	**8**	(941)	(508)
Outras despesas operacionais		(73)	(41)
		(1.014)	**(549)**
Lucro Líquido		**53.449**	**207.997**
Quantidade de cotas		3.130.000	3.130.000
Lucro líquido por cota		17,08	66,45
Valor patrimonial da cota		211,37	195,53

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos findos em 30 de junho
Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2011		220.500	1.234	-	(16.724)	205.010
Ajustes por mudança da prática contábil	3	-	-	426.523	1.027	427.550
Em 01 de janeiro de 2012		220.500	1.234	426.523	(15.697)	632.560
Lucro líquido do período		-	-	-	53.449	53.449
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento		-	-	25.640	(25.640)	-
Rendimentos apropriados no período		-	-	-	(24.421)	(24.421)
Em 30 de junho de 2012		220.500	1.234	452.163	(12.309)	661.588
		-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2010		243.000	1.234	-	(17.415)	226.819
Ajustes por mudança da prática contábil	3	-	-	207.555	9.642	217.197
Em 01 de janeiro de 2011		243.000	1.234	207.555	(7.773)	444.016
Amortização de cotas		(22.500)	-	-	-	(22.500)
Lucro líquido do período		-	-	-	207.997	207.997
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento		-	-	192.070	(192.070)	-
Rendimentos apropriados no período		-	-	-	(17.485)	(17.485)
Em 30 de junho de 2011		220.500	1.234	399.625	(9.331)	612.028

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras. - - -

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos semestres findos em 30 de junho
Em milhares de reais

	2012	2011
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	38.216	25.569
Recebimento de receitas financeiras	664	1.148
Recebimento de outras receitas operacionais	-	777
Pagamento de despesas de comissões	(778)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(844)	(509)
Pagamento de gerenciamento	(257)	(680)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por captação de recursos	(4.346)	(5.520)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por compra de imóveis	(3.793)	(4.316)
Pagamentos diversos	(286)	(389)
Compensação/retenção de IR s/ aplicação financeira	-	25
Caixa líquido das atividades operacionais	**28.576**	**16.105**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de letras de crédito imobiliário	(17.000)	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	(14.212)	-
Amortização de certificado de recebíveis imobiliários	568	-
Venda de letras de crédito imobiliário	37.345	8
Imobilizações em curso	(526)	(1.260)
Caixa líquido das atividades de investimento	**6.175**	**(1.252)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	(4.103)	(2.830)
Pagamento de principal de obrigações por compra de imóveis para renda	-	(6.158)
Amortização de cotas	-	(22.500)
Rendimentos pagos	(14.459)	(13.462)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(18.562)**	**(44.950)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	16.189	(30.097)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	3.718	34.122
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**19.907**	**4.025**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do semestre	53.449	207.997
Acertos de reconciliação		
Ajuste de avaliação a valor justo	(25.640)	(192.070)
Atualização de aplicações financeiras de natureza imobiliária	(731)	(962)
Juros e atualização de obrigações por captação de recursos	799	386
Juros e atualização de obrigações por compra de imóveis	252	(41)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.284)	1.260
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	1.731	(465)
Caixa líquido das atividades operacionais	**28.576**	**16.105**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII PRIME PORTFÓLIO
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2012
Em milhares de reais

1. Contexto Operacional e apresentação das demonstrações financeiras

a) Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Prime Portfólio, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio ("Fundo"), administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, foi constituído em 23 de janeiro de 2009, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 03 de fevereiro de 2009.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

Em Assembléia Geral de cotistas de Fundo realizada em 06 de julho de 2011 foi aprovada a renúncia do Banco Ourinvest S.A. da posição de administrador do Fundo e a eleição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("Administradora") para substituí-lo.

Em 19 de julho de 2012 a Administradora do Fundo passou, a fazer parte integrante do Grupo BTG Pactual e nesse contexto, em 13 de agosto de 2012, foi feita uma convocação para Assembléia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo a ser realizada em 29 de agosto de 2012, para deliberar dentre outros assuntos pela renúncia da atual Administradora e eleição de nova Administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. Os assuntos a serem deliberados estão descritos detalhadamente na nota 19.

A gestão de riscos da Administradora tem objetivo de manter as suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros.

b) Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

Estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas consoante o previsto no Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) , aprovado pela deliberação CVM 673/11, para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I. Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas para o Fundo atendendo às práticas contábeis definidas pela Instrução CVM 516/2011(nota 3). Consequentemente, as cifras comparativas estão apresentadas de acordo com essas novas práticas contábeis.

Em função do propósito específico destas demonstrações financeiras intermediárias, conforme acima descrito, as mesmas estão sendo apresentadas de forma comparativa , considerando o período de 1o. de janeiro a 30 de junho de 2012 com igual período do ano anterior e os saldos do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras intermediárias advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

2. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

A elaboração das demonstrações financeiras intermediárias exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 2 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

3. Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida Instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

Os principais impactos decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 1º de janeiro de 2012 e de 2011, estão resumidos a seguir:

Patrimônio Líquido em 31 de dezembro 2011 e 2010	**205.010**	**226.819**
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis		
(+) Ajuste ao valor justo imóveis para renda	426.523	207.555
(-) Reconhecimento de cessões de recebíveis com retenção de riscos	(6.293)	(709)
(+) Aluguéis securitizados a receber	7.313	10.351
(+) Reclassificação rendimentos a distribuir anteriormente provisionados	7	-
Patrimônio Líquido ajustado em 01 de janeiro de 2012 e 2011	**632.560**	**444.016**

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.
O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.
Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.
Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	2012	2011	31 de dezembro de 2011
(a) Certificados de depósitos bancários	595	-	3.687
(b) Cotas de fundos de renda fixa	19.310	4.022	-
	19.905	4.022	3.687

Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Itaú BBA S/A, no montante de R$ 595, com vencimento até 13 de junho de 2014 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (98,00 á 101,5 % do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Estão compostos por cotas do Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento que é exclusivo para os FIIs administrados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. As cotas do Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaucard S/A) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Supreme RF Crédito Privado FI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos - títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, com lastro em recebíveis futuros de aluguéis de imóveis, no montante de R$ 14.232 cuja composição está detalhada a seguir:

ATIVO	CLASSE	SÉRIE	EMISSÃO	VENCIMENTO	QUANTIDADE	INDEXADOR E TAXA DE JUROS	VALOR DE MERCADO	OBS.
11L0019380	SR	S274	20/12/2011	20/11/2041	48	IGPM + 8,00%	14.232	1
TOTAL					48	-	14.232	

1 Série 274: Esta operação consiste na securitização de uma carteira de 168 créditos imobiliários originados pela Brazilian Mortgages Cia. Hipotecária, Helbor Empreendimentos S.A. e Caucaso Construtora Ltda, além de outras incorporadoras.

Garantia Real: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.

Obrigação individual dos coobrigados de recomprar os créditos imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão.

Rating: A + . Reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo IGPM mais acréscimo de juros de 8% a.a. até o vencimento final da transação, em 20 de dezembro de 2041.

Agência classificadora: Fitch Ratings

Em julho de 2012, esses títulos foram integralmente recomprados pela Securitizadora, ao valor de R$ 14.295, correspondente ao valor dos referidos títulos na data da recompra.

(b) Letras de Crédito Imobiliário, emitidas pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, no montante de R$ 0 (30 de junho de 2011 - R$19.146, 31 de dezembro de 2011 - R$ 20.203, com vencimento em 04 de janeiro de 2012 e remuneração equivalente a 96% da variação do CDI).

6. Contas a receber

Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.
Em 30 de junho de 2012 e de 2011, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

	2012	2011	31 de dezembro de 2011
A vencer	11.594	11.034	10.510
Vencidos até 120 dias	199	-	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-	-
Vencidos acima de 360 dias	-	-	-
	11.793	11.034	10.510

7. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no semestre está descrita a seguir:

	2012	2011
Saldo em 31 de dezembro de 2011 e 2010	**350.657**	**354.415**
Ajuste de avaliação a valor justo	426.523	207.555
Saldo em 01 de janeiro de 2012 e 2011	**777.180**	**561.970**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	469	1.260
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	25.640	192.070
Saldo em 30 de junho de 2012	**803.289**	**755.300**

Descrição	2012 Valor de mercado	2011 Valor de mercado	31 de dezembro de 2011 Valor de mercado
(1) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Torre Almirante, adquirido em fevereiro de 2009, localizado na Avenida Almirante Barroso, no 81, na cidade e estado do Rio de Janeiro com área construída de 24.681,40 m2	467.250	431.160	450.570
(2) Corresponde a 60% do empreendimento imobiliário denominado Brazilian Financial Center, adquirido em março de 2010, localizado na Avenida Paulista, no 1.374, na cidade de São Paulo com área construída de 23.298,50 m2	336.039	324.140	326.610
	803.289	**755.300**	**777.180**

A transferência da titularidade desses imóveis ao Fundo é dependente da quitação integral dos respectivos preços de aquisição.

Em junho de 2012 o Fundo incorreu em gastos com obras no Edifício Torre Almirante no valor de R$ 470. Em 2012 e 2011, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International, datados de 31 de maio de 2012 e 31 de maio de 2011, respectivamente.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados em 30 de junho de 2012 quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo
Edifício Torre Almirante	(1)	190.628
Edifício Brazilian Financial Center	(2)	128.580

(1) Incêndio, (inclusive em decorrência de tumultos) queda de raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, derrame de sprinklers, desentulho, equipamentos eletrônicos (sem roubo) roubo ou furto qualificado de bens, alagamento/inundação, tumultos, greves, lock-out, comoção civil, atos dolosos, vendaval, furacão, granizo, ciclone, fumaça e impacto de veículos, quebra de máquinas, quebra de vidros, vazamento de tanques, tubulações, recomposição de documentos, anúncios luminosos, incêndio (inclusive em decorrência de tumultos) queda de raio/explosão de qualquer natureza. RC condomínios, proprietários e locatários de imóveis, rc empregador, riscos contingentes de veículos terrestres, donos morais, todas as coberturas acima, falhas profissionais da área médica.

(2) Incêndio, inclusive decorrente de tumultos, queda de raio, explosão de qualquer natureza, queda de aeronave, alagamento, inundação, anuncios luminosos, danos elétricos, demolição, desentulho, remoção de escombro, derrame d´água ou outra substância líquida de chuveiros automáticos (sprinklers) desmoronamento, despesas com reposição de registros e documentos, equipamentos eletrônicos, estacionários, móveis e arrendados e/ou cedidos a terceiros (excluindo roubo e danos elétricos), fidelidade aberta, perda e/ou pagamento de aluguel (período indenitário de 12 meses, portões automáticos, quebra de vidros, RC operações, responsabilidade civil condomínio, responsabilidade civil guarda veículos (incêndio/roubo), responsabilidade civil síndico, roubo de bens, tumultos/greve e lock-out, vazamento de tanques ou tubulações, vendaval/fumaça (excluindo queda da aeronave).

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% a.a. (duzentos e cinquenta milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 17, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV e o valor variável aproximado de R$ 2, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No semestre de 2012, o Fundo incorreu em despesas com consultoria na rubrica "Outras despesas operacionais" no valor de R$ 16. O Fundo não incorreu com despesas de consultoria no semestre de 2011.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição de 60% do Edifício Brazilian Financial Center no valor total de R$ 161.526. Deste valor, R$ 92.496 está sendo pago, a partir de abril de 2010, em 60 parcelas mensais no montante de R$ 1.957 cada, já acrescidas de juros remuneratórios de 10,0520% a.a., sendo atualizadas mensalmente pela variação do índice da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil. Em decorrência desta transação 60% das cotas do Fundo estão alienadas em favor do vendedor, como forma de garantia.

Em 6 de junho de 2011, foi realizada assembleia geral de titulares de certificados de recebíveis imobiliários da série 154, primeira emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, que deliberou a alteração da forma de pagamento das parcelas remanescentes dos créditos imobiliários (CRIs), representativos de parte do preço de aquisição dos imóveis realizada pelo Fundo, cujos créditos foram cedidos pelo vendedor. (i) Durante o período de junho de 2011 (inclusive) a julho de 2012 (inclusive), são devidos somente os juros de 10,0520% sobre o saldo devedor da obrigação do Fundo; (ii) R$ 19.259 serão pagos em 31 (trinta e uma) parcelas mensais no valor de R$ 1.158 cada a serem pagas a partir de agosto de 2012 (inclusive) a fevereiro de 2015 (inclusive), já acrescidos de juros remuneratórios de 10,0520% ao ano; e (iii) R$ 56.000 a serem pagos em 1 (uma) única parcela com vencimento em 9 de março de 2015.

Em 30 de junho de 2012, o saldo das obrigações a pagar refere-se ao imóvel Edifício Brazilian Financial Center no valor de R$ 76.784 (2011 - R$ 76.170).

10. Obrigação por captação de recursos

Em outubro de 2010, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização créditos imobiliários futuros decorrentes de contratos de aluguel do edifício Brazilian Financial Center, pelo valor presente de R$ 102.000, os quais serviram de lastro a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI´s). Foram alienadas aos adquirentes dos CRI´s 40 % das cotas do Fundo, como forma de garantia.

Em 30 de junho de 2012, o saldo de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários, montam a R$ 93.759 (2011 - R$ 100.079).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência Especial nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Consultor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2012**	**2011**
Lucro líquido do período	53.449	207.997
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(25.640)	(192.070)
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	(54)	-
Alugueis a receber	-	4
Benfeitorias em imóveis	(526)	(360)
Amortização do principal das obrigações por captação de recursos (*)	(2.806)	-
Amortização do principal das obrigações para aquisição de imóveis (*)	-	(2.474)
Outros	(2)	1.016
Base para Rendimentos do período	**24.421**	**14.113**
Rendimentos (a distribuir)	(14.607)	(4.023)
Rendimentos do período pagos	9.814	10.090
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	4.645	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	3.372
Rendimentos líquidos pagos no período	**14.459**	**13.462**

(*) Conforme previsto no regulamento do Fundo, as prestações pagas sobre obrigações para aquisição de imóveis podem ser deduzidas do lucro líquido para apuração dos rendimentos a distribuir

O valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período foi de R$ 0,00462 (2011 - R$ 0,00430).

12. Patrimônio Liquido

(a) Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2012 e 2011 estão compostos por 3.130.000 cotas, com valor R$ 0,07045 cada, totalizando R$ 220.500.

Em 23 de janeiro de 2009 foi subscrita e integralizada a 1ª emissão de 5.000 cotas, sendo R$ 0,10 cada totalizando R$ 500.

Em 20 de fevereiro de 2009, foi subscrita e integralizada a 2ª emissão de 2.110.000 cotas, sendo R$ 0,10 cada, totalizando R$ 211.000

Em 04 de março de 2010, foi subscrita e integralizada a 3ª emissão de 700.000 cotas, sendo R$ 0,10 cada, totalizando R$ 70.000

Em 15 de outubro de 2010, foi efetuada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de outubro de 2010, no montante de R$ 70.000.

Em 30 de dezembro de 2010, foi subscrita e integralizada 4º emissão de 315.000 cotas, sendo R$ 0,10 cada totalizando 31.500

Em 28 de abril de 2011, foi realizada amortização de cotas do Fundo, aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de abril de 2011, no montante de R$ 22.500.

Conforme descrito na Nota 9 e 10, as cotas do Fundo encontram-se alienadas fiduciariamente.

(b) Reserva estatutária

O Regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

(c) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 2(c) e 2(g)II. Para melhor apresentação, ao final de cada período, o valor do ajuste referente ao período é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

13. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período findo em 30 de junho de 2012 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do período) foi positiva em 8,45% (2011 - 46,84% positiva, apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do período deduzido a amortização de cotas e adicionado a integralização de cotas).

14. Encargos debitados ao Fundo

	2012		2011	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	941	0,15	508	0,24
Despesas de juros e atualização com captação de recursos	5.145	0,80	5.906	2,75
Despesas de atualização monetária e juros com financiamento de imóveis	4.045	0,63	4.275	1,99
Despesas com IR sobre resgates de títulos renda fixa	138	0,02	287	0,13
Outras despesas operacionais	83	0,01	44	0,02
	10.352		11.020	

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R$ 643.149 (2011 - R$ 215.006).

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

18. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as mesmas estão descritas em detalhes nas notas 8 e 10.

Adicionalmente o Fundo possui aluguéis a receber de R$ 894 (30 de junho de 2011 - R$ 755, 31 de dezembro de 2011 - R$ 690) da Brazilian Finance Real Estate S.A. As receitas decorrentes desse contrato de aluguel totalizam R$ 1.312 (2011 - R$ 1.024).

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nivel da seguinte hierarquis de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de insdústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponivel e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluido no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluido no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2012:

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de Depósito Bancário	595			595
Cotas de Fundo de Renda Fixa	19.310			19.310
Certificados de recebiveis imobiliários	-	14.232	-	14.232
Propriedades para investimento	-	-	803.289	803.289
Total do ativo	**19.905**	**14.232**	**803.289**	**837.426**

b) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2011:

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.022			4.022
Letras de crédito imobiliário	-	19.146	-	19.146
Propriedades para investimento	-	-	755.300	755.300
Total do ativo	**4.022**	**19.146**	**755.300**	**778.468**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

20. Indicadores financeiros

Performance operacional	
Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2011	**632.560**
Resultado líquido de propriedades para investimento	**27.567**
Receita de locação	39.479
Despesa financeira	(9.190)
Outras receitas e despesas	(2.722)
Outras (receitas) despesas operacionais	**242**
Receitas com Ativos Financeiros	1.256
Despesa operacional e administrativa (b)	(1.014)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	**25.640**
Lucro Líquido (a)	**53.449**
Distribuição de rendimentos (c)	(24.421)
Patrimônio líquido - em 30 de junho de 2012	**661.588**
Percentuais em relação ao patrimônio líquido médio	
Retorno total (a)	8,31%
Retorno desconsiderando ajuste a valor justo	4,32%
Despesas totais (b)	0,16%
Distribuição de rendimentos (c)	3,80%

21. Eventos subsequentes

Em Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada em 29 de agosto de 2012, os cotistas serão informados de que conforme noticiado em fatos relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 o Banco BTG Pactual S.A., indiretamente, e o Banco Panamericano S/A adquiriram o Grupo Econômico ao qual pertence a Administradora (Operação Societária).

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o Grupo Econômico do Banco Panamericano S.A., porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários deverá ser transferida ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Nova Administradora"), instituição que pertence ao Grupo Econômico do Banco BTG Pactual e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário.

Na referida Assembléia Geral Extraordinária, serão colocadas para aprovação as seguintes deliberações:

(i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Nova Administradora");

(ii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora;

(iii) demais alterações no regulamento do Fundo que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora;

(iv) consolidação do Regulamento; e

(v) definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.

22. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2012, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

* * *

ANEXO F – Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII Referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII

(CNPJ nº 13.551.286/0001-45)
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
e relatório dos auditores independentes

pwc

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário
BM Cenesp - FII

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII (o "Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do período de 27 de julho a 31 de dezembro de 2011, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário
BM Cenesp - FII

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII em 31 de dezembro de 2011, o resultado de suas operações e os seus fluxos de caixa do período de 27 de julho a 31 de dezembro de 2011, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Propriedade fiduciária

Em 31 de dezembro de 2011 a propriedade fiduciária do imóvel adquirido ainda não havia sido transferida ao Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Novas práticas contábeis

Chamamos a atenção para a Nota 2(f) que menciona a edição da Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 23 de março de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2011
Circulante		
Disponibilidades		2
Aplicações financeiras de renda fixa	2.b	6.375
Aluguéis a receber		1.744
Devedores diversos		80
Despesas antecipadas		14
		8.215
Permanente		
Imóveis para renda	3	
Terreno		95.599
Edificação		93.182
Depreciação acumulada		(1.250)
		187.531
TOTAL DO ATIVO		**195.746**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2011
Circulante		
Rendimentos a distribuir	5	1.784
Rendimentos a distribuir com disponibilidade futura de caixa		8
Impostos e contribuições a recolher		2
Provisões e contas a pagar		228
		2.022
Exigível a longo prazo		
Obrigações por aquisição de imóveis	6	1.121
		1.121
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7	
Cotas de investimento integralizadas		195.833
(-) Gastos com colocação de cotas		(2.027)
Prejuízos acumulados		(1.203)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**192.603**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**195.746**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração do resultado do período de 27 de julho a 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	Nota	
Receitas de locação de imóveis		**8.874**
Receitas de aluguel		8.847
Receitas de multas e juros recebidos		27
Custo dos imóveis locados		**(1.250)**
Depreciação		(1.250)
Lucro Bruto		**7.624**
Receitas (despesas) operacionais		**(4)**
Receitas de aplicações financeiras	2.b	551
Taxa de administração e escrituração - Fundo	4	(338)
Taxa de administração - Imóvel		(35)
Despesas tributárias		(111)
Despesas de atualização - aquisição do imóvel		(22)
Outras despesas operacionais		(49)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		**7.620**
Quantidade de cotas		1.956.330
Lucro líquido por cota		3,89

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstrações do fluxo de caixa do período de 27 de julho a 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais

Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	7.103
Recebimento de receitas financeiras	551
Recebimento de multas e juros	27
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo e Imóvel	(283)
Pagamento de despesas tributárias	(111)
Pagamentos diversos	(26)
Caixa líquido das atividades operacionais	7.261
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis para renda	(187.660)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(187.660)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas no período	195.833
Gastos com colocação de cotas	(2.027)
Rendimentos distribuídos	(7.031)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	1
Caixa líquido originado das atividades de financiamento	186.776
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	6.377
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	6.377
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	7.620
Acertos de reconciliação	
Depreciação	1.250
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.744)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	135
Caixa líquido das atividades operacionais	7.261

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011
Em milhares de reais

1. Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII, administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011 e realizada a sua primeira integralização de cotas em 05 de julho de 2011.
O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no regulamento do Fundo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na BMF&BOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2011, realizada em 29 de dezembro de 2011, com valor da cota de R$ 109,00 (Cento e nove reais).

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas na Instrução nº 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 7b.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 27 de julho de 2011 (data da aprovação de funcionamento do Fundo pela CVM) a 31 de dezembro de 2011.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo Fundo:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência.

b) Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2011, os títulos de renda fixa estão compostos por cotas do Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento no montante de R$ 6.375, que é um fundo para investimento exclusivo dos FIIs administrados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. As cotas do Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaucard S/A) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Supreme RF Crédito Privado FI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos – títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

c) Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescidos dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao seu valor de mercado ou de realização.

d) Ativo permanente

É registrado pelo custo de aquisição e é depreciado pelo método linear a taxa de 3,23% ao ano.

e) Passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos na Deliberação nº 594 de 15 de setembro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que aprovou o CPC 25 emitido em 26 de junho de 2009. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

f) Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução Nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, esclarecendo que se não houver disposição em contrário nessa instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, Investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras passam a incluir a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado passa a segregrar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais. Adicionalmente foram adicionados requerimentos de divulgação nas notas explicativas.
Não será requerida a reapresentação das demonstrações financeiras de 2011, consoante as novas práticas contábeis, não obstante os efeitos dessa mudança sobre o saldo de abertura de 2012 serão reconhecidos diretamente no patrimônio líquido do Fundo como "ajustes de implantação das novas práticas contábeis".

Os principais impactos estimados pela administração decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas no item (i) acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 2012 são resumidos a seguir:

	(Não auditado)
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2011	192.603
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis	
(+) Ajuste ao valor justo imóveis	39.948
Patrimônio Líquido ajustado em 02 de janeiro de 2012	232.551

3. Imóveis para renda

O imóvel para renda está assim composto:

		2011
Descrição	**Valor contábil**	**Valor de mercado**
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F.	187.631	227.479

Parcela do imóvel foi incorporada ao Fundo pelo Brazilian Capital Real Estate Fund I - FII, em integralização de 1.358.330 cotas no total de R$ 135.830. A parcela restante de R$ 52.951 foi paga em espécie, com recursos provenientes da integralização de cotas colocadas na Bolsa por diversos investidores.

Em 31 de dezembro de 2011 o valor de mercado do empreendimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Colliers International do Brasil, emitido em novembro de 2011.

Ainda não foi concluído o processo de transferência da propriedade fiduciária do imóvel para o Fundo.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Tipo de cobertura	**Risco máximo coberto**
(1)	144.000

(1) Incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos terrestre e fumaça, danos elétricos, equipamentos móveis.

4. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,30% a.a. (trinta décimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo de R$ 30, atualizado anualmente no mês de julho pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente a Administradora, acrescido do valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago pela Administradora a terceiros, nos termos do regulamento.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subseqüente ao dos serviços prestados.

5. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco porcento) dos resultados auferidos, apurados sob o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido numdeterminado 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 Assembléia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2011
Lucro líquido do período	7.620
Despesas de depreciação	1.250
Despesas operacionais	(47)
Retenção pagto taxa fiscalização	(8)
Rendimentos do período	8.815
Rendimentos a pagar	(1.784)
Rendimentos líquidos pagos	7.031

6. Obrigações por aquisição de imóveis

No contrato de Compra e Venda do Imóvel Centro Empresarial de São Paulo - CENESP (Nota 3), há cláusula que indica assunção de dívida pelo Fundo no valor de R$ 1.100 (corrigidos monetariamente pelo IGPM/FGV), valor a ser pago no 23º mês a contar da publicação do anúncio do encerramento da oferta pública de cotas do Fundo. Caso surjam no período, despesas incidentes sobre o imóvel decorrentes de vacância ou pagamento de comissionamento na comercialização de locações que eventualmente ocorrer, o Fundo fará o desconto desses valores sobre o saldo devedor.

7. Patrimônio Líquido

a) Cotas de Investimento

Em 19 de julho de 2011, foi encerrada a oferta pública de cotas da primeira emissão, divididas em 3 séries, no total de 1.958.330 cotas, todas subscritas com valor unitário de R$ 100,00 e integralizadas em espécie e/ou por conferência de bens imóveis (Nota 3), totalizando R$ 195.833, conforme deliberado pelo Administrador por instrumento particular de constituição de 05 de abril de 2011. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 2.027, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

b) Mutação do Patrimônio Líquido

	Cotas Integralizadas	(-) Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas subscritas e integralizadas no período	195.833	-		**195.833**
(-) Gastos com colocação de cotas	-	(2.027)		(2.027)
Lucro líquido do período	-		7.620	7.620
Rendim. a dist. c/dispon. fut. caixa (a)	-	-	(8) (a)	(8)
Rendimentos apropriados no período	-	-	(8.815)	(8.815)
Em 31 de dezembro de 2011	**195.833**	**(2.027)**	**(1.203)**	**192.603**

(a) Esse montante refere-se aos valores apropriados como rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa e está composto por retenção da taxa de fiscalização CVM.

8. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período findo em dezembro de 2011 (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido do início do período deduzido dos gastos com colocação de cotas) foi de 3,93%.

9. Encargos debitados ao Fundo

	2011	
	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	338	0,17
Taxa de administração - Imóvel	35	0,02
Despesas de depreciação	1.250	0,65
Despesas tributárias	111	0,06
Despesas de atualização imóvel	22	0,01
Encargos diversos	49	0,03
	1.805	

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R$ 193.209.

10. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

11. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

12. Outras informações

(a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2011, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

(b) Durante o período, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além daquelas descritas na nota 4

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO G – Demonstrações Financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII Referentes aos Semestres Encerrados em 30 de junho de 2012 e 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII

(CNPJ nº 13.551.286/0001-45)
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)
Demonstrações financeiras intermediárias em 30 de junho de 2012
e relatório dos auditores independentes

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Ao Administrador e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII

Conforme solicitação de V.Sas., examinamos as demonstrações financeiras intermediárias do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do semestre findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras intermediárias

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras intermediárias. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

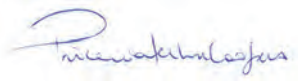
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII em 30 de junho de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfase

Propósito específico das demonstrações financeiras intermediárias

Conforme descrito na Nota 1(b), estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund. Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas para o Fundo atendendo às práticas contábeis definidas pela Instrução CVM nº 516/2011 (Nota 3). Consequentemente, as cifras comparativas estão apresentadas de acordo com essas novas práticas contábeis. Nosso relatório não está ressalvado em função deste assunto.

São Paulo, 28 de agosto de 2012



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Balanço patrimonial

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	30 de junho de 2012	31 de dezembro de 2011
Circulante			
Disponibilidades		36	2
Títulos e Valores Mobiliários			
Aplicações Financeiras de Renda Fixa	**5**	5.839	6.375
Aluguéis a receber	**6**	1.672	1.744
Devedores diversos		373	93
Despesas antecipadas		13	-
		7.933	8.214
Não Circulante			
Investimento			
Propriedades para Investimento	**7**		
Terreno		95.599	95.599
Edificações		91.932	91.932
Ajuste ao valor justo		38.189	39.948
		225.720	227.479
TOTAL DO ATIVO		**233.653**	**235.693**

PASSIVO	Nota	30 de junho de 2012	31 de dezembro de 2011
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**10**	1.745	1.782
Provisões e contas a pagar		193	231
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	864	1.122
		2.802	3.135
TOTAL DO PASSIVO		**2.802**	**3.135**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**11**		
Cotas integralizadas		195.833	195.833
Gastos com colocação de cotas		(2.027)	(2.027)
Ajuste de avaliação ao valor justo		38.189	39.948
Prejuízos acumulados		(1.144)	(1.196)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**230.851**	**232.558**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**233.653**	**235.693**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII

(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração do resultado do semestre findo em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais

	Nota	
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguel		10.390
Receitas de multas e juros recebidos		89
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóvel		(30)
Ajuste ao valor justo		(1.759)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**8.690**
Outros ativos financeiros		
Receitas com cotas de Fundos de Renda Fixa		329
Despesas com IR sobre resgates de Fundos de Renda Fixa		(78)
		251
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de fiscalização da CVM		(15)
Taxa de administração - Fundo	**8**	(382)
Taxa de administração - Imóvel		(115)
Despesa de assessoria técnica		(10)
Outras despesas operacionais		(28)
		(550)
Lucro líquido		**8.391**
Quantidade de cotas		1.958.330
Lucro líquido por cota - R$		4,28
Valor patrimonial da cota - R$		117,88

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII
(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2011 (pelas normas anteriores)		195.833	(2.027)	-	(1.203)	192.603
Ajustes por mudança da prática contábil	**3**	-	-	39.948	7	39.955
Em 1º de janeiro de 2012		**195.833**	**(2.027)**	**39.948**	**(1.196)**	**232.558**
Lucro líquido do período		-	-	-	8.391	8.391
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento		-		(1.759)	1.759	-
Rendimentos apropriados no período		-	-	-	(10.098)	(10.098)
Em 30 de junho de 2012		**195.833**	**(2.027)**	**38.189**	**(1.144)**	**230.851**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII

(Administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do semestre findo em 30 de junho de 2012

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de renda de aluguéis	10.459
Recebimento de receitas financeiras	329
Recebimento de multas e juros	27
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(373)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(148)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(15)
Pagamentos de despesas de condomínio	(5)
Pagamento de despesas de assessoria técnica	(9)
Pagamento de despesas tributárias	(2)
Pagamentos despesas operacionais a serem reembolsadas	(291)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(58)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(79)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.835
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis para renda	(199)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(199)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(10.137)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(1)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.138)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(502)
Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre	6.377
Caixa e equivalentes de caixa - fim do semestre	5.875
	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do semestre	8.391
Acertos de reconciliação	
Ajuste de avaliação ao valor justo	1.759
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	6
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(321)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.835
	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional e apresentação das demonstrações financeiras

a) Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp FII ("Fundo"), administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação tipica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superficie das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superficie dessas unidades, além de outros ativos elencados no regulamento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

Em Assembleia Geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 23 de agosto de 2012, foram aprovadas dentre outras deliberações, a renúncia da até então Administradora do Fundo, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e a eleição da nova Administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, bem como a alteração da denominação do Fundo. Os assuntos deliberados e aprovados na referida Assembleia, estão descritos detalhadamente na nota 20.

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 29 de junho de 2012, com valor da cota de R$ 128,00 (cento e vinte e oito reais).

b) Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias

Estas demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas consoante o previsto no Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) , aprovado pela deliberação CVM 673/11, para atendimento a propósito específico do administrador e de cotistas do Fundo, relacionado ao processo de Oferta Pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I. Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas para o Fundo atendendo às práticas contábeis definidas pela Instrução CVM 516/2011(nota 3).Consequentemente, as cifras comparativas estão apresentadas de acordo com essas novas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras intermediárias advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

2. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

A elaboração das demonstrações financeiras intermediárias exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado.
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriomente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 2 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias.

3. Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida Instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passam a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

Os principais impactos decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 1º de janeiro de 2012 estão resumidos a seguir:

Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2011	**192.603**
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis	
(+) Ajuste ao valor justo imóveis para renda	39.948
(+) Reclassificação dos rendimentos a distribuir	7
Patrimônio Líquido ajustado em 01 de janeiro de 2012	**232.558**

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.
Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.
Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinqüenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2012 e 31 de dezembro de 2011, estão representadas por:

(i) De caráter não imobiliário

	2012	31 de dezembro de 2011
(a) Cotas de fundos de renda fixa	5.839	6.375
	5.839	6.375

(a) Estão compostos por cotas do Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento que é exclusivo para os FIIs administrados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. As cotas do Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaucard S/A) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Supreme RF Crédito Privado FI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos - títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

6. Contas a receber

a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.
Em 30 de junho de 2012 e 31 de dezembro de 2011, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

	2012	31 de dezembro de 2011
A vencer	1.608	1.744
Vencidos até 120 dias	64	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-
Vencidos acima de 360 dias	-	-
	1.672	1.744

No perido não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no semestre está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	187.531
Ajuste de avaliação patrimonial - implantação de novas práticas contábeis	39.948
Saldo em 01 de janeiro de 2012	227.479
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.759)
Saldo em 30 de junho de 2012	225.720

Descrição do empreendimento

	2012	31 de dezembro de 2011
Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F com área construida de 2.844,05 m2	225.720	227.479

Parcela do imóvel foi incorporada ao Fundo pelo Brazilian Capital Real Estate Fund I - FII, em integralização de 1.358.330 cotas no total de R$ 135.830. A parcela restante de R$ 52.951 foi paga em espécie, com recursos provenientes da integralização de cotas colocadas na Bolsa por diversos investidores.

A transferência da propriedade fiduciária do imóvel em nome do Fundo foi finalizada em agosto de 2012.

No periodo de 2012, o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International emitido em maio de 2012.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício CENESP	(1)	144.000

(1) Incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos terrestre e fumaça, danos elétricos, equipamentos móveis.

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,30% a.a. (trinta décimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo de R$ 30, atualizado anualmente no mês de julho pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido do valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago pela Administradora a terceiros, nos termos do regulamento.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o periodo, o Fundo não incorreu em despesas com consultoria .

9. Obrigações por aquisição de imóveis

No contrato de Compra e Venda do imóvel Centro Empresarial de São Paulo - CENESP, junto ao FII BTG Pactual Corporate Office Fund, há cláusula que indica assunção de dívida pelo Fundo no valor de R$ 1.100 (corrigidos monetariamente pelo IGPM/FGV), valor a ser pago no 23º mês a contar da publicação do anúncio do encerramento da oferta pública de cotas do Fundo, ocorrido em 19 de julho de 2011. Caso surjam no período, despesas incidentes sobre o Imóvel decorrentes de vacância ou pagamento de comissionamento na comercialização de locações que eventualmente ocorrer, o Fundo fará o desconto desses valores sobre o saldo devedor.

No período, ocorreram despesas decorrentes de vacância no montante de R$ 288, descontadas do saldo de obrigações por aquisição de imóveis.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá destinação que lhe der a Assembléia Geral de Cotista, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	
Lucro líquido do período	8.391
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	1.759
Alugueis recebidos (a receber) vencidos	(64)
Outras despesas operacionais	12
Base para Rendimentos do Período	10.098
Rendimentos (a distribuir)	(1.745)
Rendimentos do período pagos	8.353
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.784
Rendimentos líquidos pagos no período	10.137

O valor médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período foi de R$ 5,00 (cinco reais).

11. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 19 de julho de 2011, foi encerrada a oferta pública de cotas da primeira emissão, divididas em 3 séries, no total de 1.958.330, todas subscritas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) e integralizadas em espécie e/ou por conferência de bens imóveis, totalizando R$ 195.833, conforme deliberado pelo Administrador por instrumento particular de constituição de 05 de abril de 2011. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 2.027, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

b) Ajuste de avaliação a valor justo

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 2 (c) e 2 (g) II. Para melhor apresentação, ao final de cada período, o valor do ajuste referente ao período é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

12. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no periodo findo em 30 de junho de 2012 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do período) foi positiva em 3,61%.

13. Encargos debitados ao Fundo

	2012	
	Valores	Percentual
Taxa de fiscalização CVM	15	0,01
Taxa de administração - Fundo	382	0,16
Taxa de administração - Imóvel	115	0,05
Despesa de assessoria técnica	10	0,00
Despesas com IR sobre resgates de Fundos de Renda Fixa	78	0,03
Outras despesas operacionais	28	0,01
	628	

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período, no valor de R$ 232.073.

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A..

17. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além daquelas descritas nas notas 8 e 9.

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de insdústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo, apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2012:

				Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações Financeiras de Renda Fixa	5.839			5.839
Propriedades para investimento	-	-	225.720	225.720
Total do ativo	**5.839**	**-**	**225.720**	**231.559**

b) A tabela abaixo, apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2011:

				Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações Financeiras de Renda Fixa	6.375			6.375
Propriedades para investimento	-	-	227.479	227.479
Total do ativo	**6.375**	**-**	**227.479**	**233.854**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7.

19. Indicadores financeiros

Performance operacional	
Patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2011	**232.558**
Resultado líquido de propriedades para investimento	**10.449**
Receita de locação	10.390
Receitas de multas e juros recebidos	89
Despesa financeira	(30)
Outras (receitas) despesas operacionais	**(299)**
Despesa operacionais e administrativas (b)	(550)
Outras receitas (ganhos com aplicações - LCI, CRI, CDB)	251
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	**- 1.759**
Lucro Líquido (a)	**8.391**
Distribuição de rendimentos	(10.098)
Patrimônio líquido - em 30 de junho de 2012	**230.851**
Percentuais em relação ao patrimônio líquido médio	
Retorno total (a)	3,62%
Retorno desconsiderando ajuste a valor justo	4,37%
Despesas totais (b)	0,25%
Distribuição de rendimentos (c)	4,35%

20. Eventos subsequentes

Em Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de agosto de 2012, os cotistas foram informados de que conforme noticiado em fatos relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 o Banco BTG Pactual S.A, indiretamente, e o Banco Panamericano S.A adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence a Administradora (operação societária).

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o Grupo Econômico do Banco Panamericano S.A., porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários deverá ser transferida à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Nova Administradora"), instituição que pertence ao Grupo Econômico do Banco BTG Pactual S.A. e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário.

Na referida Assembléia Geral Extraordinária, foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Nova Administradora");

(ii) alteração da denominação social do Fundo para "**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp**";

(iii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora;

(v) alteração e consolidação do Regulamento

(vi) definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.

21. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2012, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO H – Declaração de veracidade da Administradora nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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 de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01 ("**Fundo**") ("**Cotas**"), na oferta pública de distribuição secundária e primária ("**Oferta**") a ser coordenada pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º ao 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"):

CONSIDERANDO QUE:

a) o Fundo, a Administradora, o BCRE Portfolio Fund I L.P. ("**Ofertante**") e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta, e também está sendo efetuada auditoria jurídica nos imóveis detidos pelo Fundo, iniciada em 23 de julho de 2012 ("**Auditoria**"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;

b) por solicitação do Coordenador Líder, o Fundo contratou seu auditor independente, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA nº 12, de 7 de março de 2006, com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo;

c) foram disponibilizados pelo Fundo, pela Administradora e pela Ofertante os documentos que o Fundo, a Administradora e a Ofertante consideraram relevantes para a Oferta;

d) além dos documentos a que se refere o item (c) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo e à Ofertante; e

e) conforme informações prestadas pelo Fundo, pela Administradora e pela Ofertante, o Fundo, a Administradora e a Ofertante disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóveis detidos pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta.

BTG Pactual Depto Jurídico

A Administradora declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Fundo, pela Ofertante e pelo Coordenador Líder são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, são, nas datas de suas respectivas divulgações, 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, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400; e

(iv) é a responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 5 de outubro de 2012

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora Executiva

Jonathan David Bisgaier
Diretor Executivo

BTG Pactual
Depto Jurídico

ANEXO I – Declaração de veracidade do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º ao 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 na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição secundária e primária de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01 ("**Fundo**") ("**Cotas**"), administrado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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 CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**") ("**Oferta**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"):

CONSIDERANDO QUE:

a) o Fundo, a Administradora, o BCRE Portfolio Fund I L.P. ("**Ofertante**") e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação d Oferta, e também está sendo efetuada auditoria jurídica nos imóveis detidos pelo Fundo, iniciada em 23 de julho de 2012 ("**Auditoria**"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;

b) por solicitação do Coordenador Líder, o Fundo contratou seu auditor independente, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA nº 12, de 7 de março de 2006, com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo;

c) foram disponibilizados pelo Fundo, pela Administradora e pela Ofertante os documentos que o Fundo, a Administradora e a Ofertante consideraram relevantes para a Oferta;

d) além dos documentos a que se refere o item (c) acima, foram solicitados

BTG Pactual Depto Jurídico

pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo e à Ofertante; e

e) conforme informações prestadas pelo Fundo, pela Administradora e pela Ofertante, o Fundo, a Administradora e a Ofertante disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóveis detidos pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Fundo, pela Administradora e pela Ofertante são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo e as constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, 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, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informaçõe elevantes; e

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 5 de outubro de 2012

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome: Jonathan David Bisgaier
Cargo: Diretor Executivo

Nome: Renato Monteiro dos Santos
Cargo: Diretor Executivo

BTG Pactual Depto Jurídico

ANEXO J – Declaração de veracidade do BCRE nos termos do art. 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BCRE PORTFOLIO FUND I L.P., empresa com sede em Dover, Estado de Delaware, 615 South Dupont Highway, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o n.º 09.163.578/0001-33, neste ato representado nos termos de seu contrato social ("**Ofertante**") por seu diretor, GASTÃO DE SOUZA MELLO VALENTE, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG número 8.180.331-4-SSP/RJ, e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF/MF), sob o n.º 013.879.007-81, na qualidade de Ofertante da oferta pública de distribuição secundária de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01 ("**Fundo**") ("**Cotas**"), administrado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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 CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**") ("**Oferta**"), a ser coordenada pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º ao 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"):

CONSIDERANDO QUE:

a) o Fundo, a Administradora, a Ofertante e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta, e também está sendo efetuada auditoria jurídica nos imóveis detidos pelo Fundo, iniciada em 23 de julho de 2012 ("**Auditoria**"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;

b) por solicitação do Coordenador Líder, o Fundo contratou seu auditor independente, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA nº 12, de 7 de março de 2006, com relação ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo;

c) foram disponibilizados pelo Fundo, pela Administradora e pelo Ofertante os documentos que o Fundo, a Administradora e a Ofertante consideraram relevantes para a Oferta;

d) além dos documentos a que se refere o item (c) acima, foram solicitados pelo

Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo e à Ofertante; e

e) conforme informações prestadas pelo Fundo, pela Administradora e pela Ofertante, o Fundo, a Administradora e a Ofertante disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóveis detidos pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

A Ofertante declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Fundo, pela Administradora e pelo Coordenador Líder são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, são, nas datas de suas respectivas divulgações, 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, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 5 de outubro de 2012

BCRE PORTFOLIO FUND I L.P.
GASTÃO DE SOUZA MELLO VALENTE
Cargo: Diretor

ANEXO K – Laudo de Avaliação dos imóveis produzido pela Colliers International

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Avaliação de Portfólio Imobiliário

ELABORADO PARA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRAZILIAN CAPITAL REAL ESTATE FUND I
MAIO, 2012

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

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

1. SOLICITANTE

Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I.

2. ADMINISTRADOR

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ sob nº 62.237.367/0001-80.

3. OBJETO

O portfólio é composto pelos seguintes imóveis:

Nº	Edifício	Endereço	Área Locável (m²)
1	Edifício Montreal	Av. das Américas, 4200 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ	5.678,89
2	Edifício Volkswagen	Rua Volkswagen, 291 - Jabaquara - São Paulo, SP	11,830,00
3	CENESP	Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - Jardim São Luís - São Paulo, SP	45.504,90
4	Edifício Transatlântico	Rua Verbo Divino, 1488 - 1° e 2° floores - Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP	4.734,00
5	Edifício Office Shopping Leblon	Av. Borges de Medeiros, 633 - salas 601 a 608 - Leblon - Rio de Janeiro, RJ	1.249,00
6	Edifício Hichan	Rua Romualdo Andreazzi, 600 - Campinas, SP	5.902,88
7	Edifício Hichan II	Rua Romualdo Andreazzi, 550 - Campinas, SP	4.080,00
8	Edifício Cargill	Av. Morumbi, 8234 - Brooklin - São Paulo, SP	9.104,37
9	Edifício Torre Almirante	Av. Almirante Barroso, 81 - Centro - Rio de Janeiro, RJ	24.881,40
10	Condomínio Edifício Flamengo Park Towers	Praia do Flamengo, 66 - Flamengo - Rio de Janeiro, RJ	7.084,40
11	Eldorado Business Center	Av. Rebouças, 3970 - São Paulo, SP	33.403,15
12	Edifício Brazilian Financial Center	Av. Paulista, 1374 - São Paulo, SP	23.298,50
13	Edifício Burity	Avenida Indianópolis, 3.096 – Planalto Paulista – São Paulo, SP	10.549,54

Nota: Para os imóveis 9 e12 da lista acima, as áreas locáveis apresentadas são 60% das respectivas áreas locáveis totais, correspondente à participação do fundo nos imóveis.

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

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

4. DATA DA AVALIAÇÃO

Maio de 2012

5. RESUMO DE VALORES

Maio de 2012

BC FUND - EDIFÍCIOS	FAIR VALUE (R$)
Edifício Montreal– Comshell	71.310.000,00
Edifício Volkswagen	87.660.000,00
Cenesp	225.720.000,00
Edifício Transatlântico (1º, 3º e 7º Andares)	32.790.000,00
Edifício Office Shopping Leblon	37.536.000,00
Edifício Hicham I	46.150.000,00
Edifício Hicham II	23.880.000,00
Edifício Cargill	95.170.000,00
Edifício Torre Almirante	467.250.000,00
Flamengo Park Towers	124.750.000,00
Eldorado Business Tower	562.250.000,00
Brazilian Financial Center	335.570.000,00
Edifício Burity	59.750.000,00

Nota: Para os imóveis 9 e12 da lista acima, as áreas locáveis apresentadas são 60% das respectivas áreas locáveis totais, correspondente à participação do fundo nos imóveis.

.

Fair Value

R$ 2.169.786.000,00

(Dois bilhões, cento e sessenta e nove milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais)

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

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

6. ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 7 (sete) folhas e 13 (treze) anexos que correspondem às avaliações que foram efetuadas em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

São Paulo, 31 de Maio de 2012.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Paula Casarini
CREA 5.060.339.429/D
Manager | Avaliação & Advisory Services



Mony Lacerda Khouri
CREA 5.061.519.418
Senior Consultant | Avaliação & Advisory Services

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

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

EDIFÍCIO MONTREAL

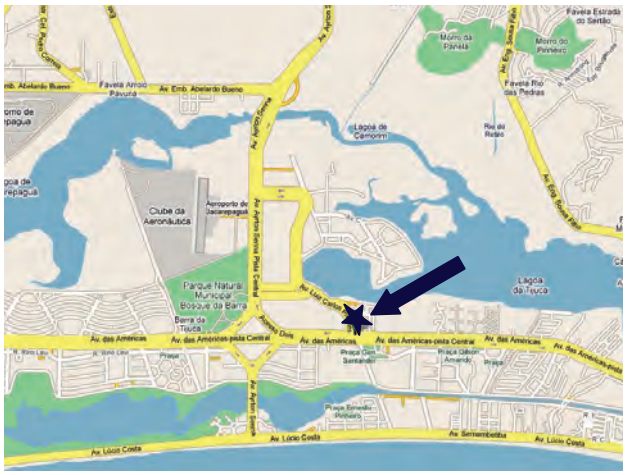
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.1.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida das Américas, 4200 – Barra da Tijuca, RJ.



Mapa de Localização



Fachada

7.1.2. Características Principais

- **Localização**

A propriedade está localizada na Barra da Tijuca, bairro de classe média da zona oeste do Rio de Janeiro, próximo à Cidade da Música Roberto Marinho, Universidade Estácio de Sá, Barra Shopping e Aeroporto de Jacarepaguá.

- **Vias de Acesso**

As principais vias de acesso são a Avenida das Américas e Ayrton Senna.

- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**

  - Fração de Terreno: 0,10386%
  - Área Locável: 5.678,89m^2
  - Idade: 9 anos
  - A reforma do edifício, compreendendo a renovação da fachada e construção de nova marquise, a substituição das portas corta-fogo e de equipamentos como bombas d'água e *chillers*, a troca da impermeabilização e do piso cerâmico na cobertura, a transformação da biblioteca em salas de reunião, está quase terminada.

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

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



Avenida das Américas com Barra Shopping à esquerda



Avenida das Américas com Barra Shopping à direita



Acesso ao edifício



Acesso ao shopping center



Fachada principal



Nova marquise

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

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

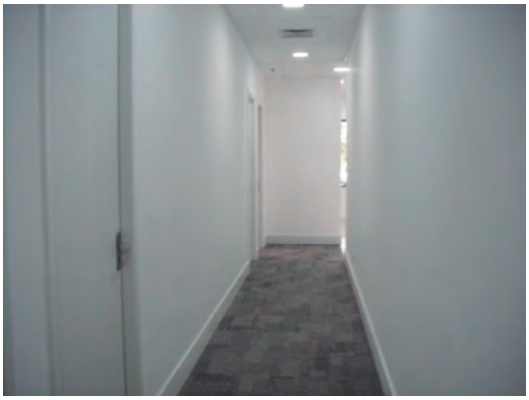
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Lobby e Recepção



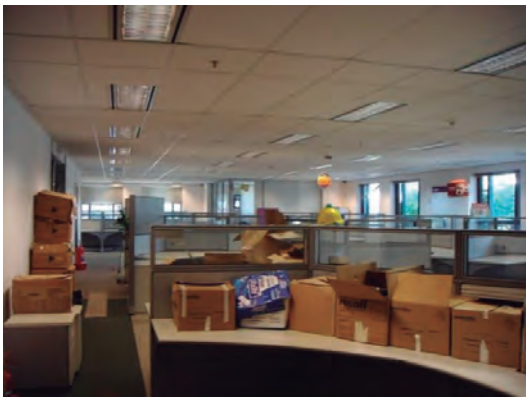
Hall dos Elevadores



Biblioteca transformada em salas de reunião



Foyer de uma das salas de reunião



Área de trabalho

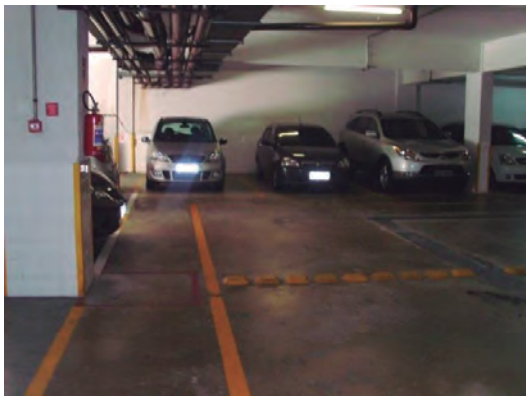


Refeitório –andar térreo

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

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



Subsolo – Estacionamento



Subsolo – Estacionamento



Cobertura com o novo revestimento do piso



Novos chillers na cobertura



Novas bombas d'água



Novas portas corta-fogo

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

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

7.1.3. Diagnóstico de Mercado

A Barra da Tijuca é hoje o bairro em que a união interativa entre natureza e civilização confere a seus habitantes uma alta qualidade de vida.



Na década de 90, a Barra da Tijuca começou a demonstrar crescimento ativo no município, com 44%, ou 124 mil novos habitantes, de acordo com o IBGE. .

Nessa época, grande parte dos centros empresariais era ocupada por profissionais liberais e pequenas e médias empresas.

Com a construção do Centro Empresarial Barra Shopping, em 2001, a paisagem da Barra ganhou ares de modernidade.

Formado por 11 edifícios espalhados em 171.400 metros quadrados de área construída, o complexo faz parte de um centro de compras, serviços e lazer com todos os avanços tecnológicos que uma empresa necessita: salas de reunião, computadores, internet, intranet, estacionamento, segurança, entre outros serviços. O empreendimento abriga, hoje, empresas como a Companhia Vale do Rio Doce, Shell e Amil, entre outras.

Em agosto de 2003, acompanhando o crescimento empresarial do bairro, nasceu o Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, onde várias empresas de grande porte estão instaladas.

Atualmente, as edificações dos centros empresariais seguem o conceito de prédios inteligentes, com andares diferenciados entre si, avanços tecnológicos e infraestrutura autossuficiente.

O bairro está em franca expansão, com elevadas taxas de crescimento, o que, aliado ao alto poder aquisitivo de seus moradores, que exigem produtos e serviços de qualidade, faz da Barra da Tijuca um polo de atração de empresas de grande porte e empreendedores de ponta.

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

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

Um aumento de grandes áreas corporativas (andares inteiros) foi notado, especialmente na região da Barra. Tanto a disponibilidade de terrenos como a implantação da infraestrutura do transporte de ligação do bairro com o aeroporto e a linha 4 do metrô provocou uma onda de aprovação de projetos corporativos na área.

A implantação da infraestrutura começou na Barra da Tijuca visando as Olimpíadas de 2016 - a expansão do metrô, a criação de novos corredores de ônibus e conexões entre os principais acessos da cidade – vai derrubar a barreira que impedia o crescimento da região encorajando novos projetos. A região da península, uma nova área de expansão (próximo às avenidas Ayrton Senna e Abelardo Bueno) tem muitas áreas já disputadas pelos principais *players* do mercado.

PROJETOS DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTE



Fonte: Agência de Promoção de Investimentos do Rio de Janeiro

Esses projetos são importantes para o mercado imobiliário da cidade, visto que a região central possui espaço limitado, possibilitando que outros locais com potencial de construção possam se desenvolver também para o perfil corporativo.

Há mais de 20 centros comerciais ao longo da avenida, a maioria deles pequenos e integrados com outros shopping centers ou condomínios adjacentes. A Barra da Tijuca ainda apresenta perfil de ocupação formado predominantemente por consultórios e empresas de pequeno porte com atuação local, embora ainda seja a região que mais aglomera sedes de empresas multinacionais que para lá foram em decorrência da inexistência de áreas para ocupação no Centro. Os principais shopping centers são Barra Shopping/New York City Center, Downtown Shopping, Città America e Rio Design Barra, na Barra da Tijuca.

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

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

Os principais indicadores econômicos do mercado para 2011 mostraram desaceleração menor da atividade econômica no Estado do Rio de Janeiro, acompanhando o ritmo nacional, que obteve desempenho mais fraco dado à incerteza relacionada com a crise europeia e a diminuição do ritmo de dos Estados Unidos.

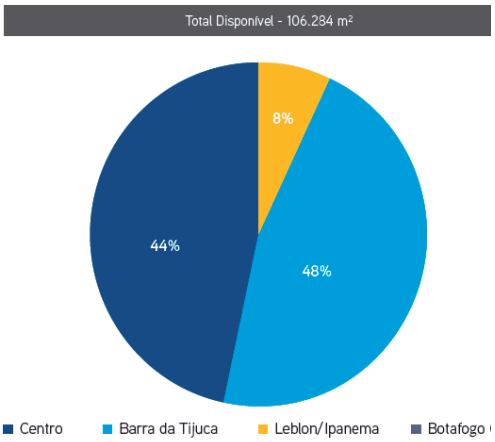
Segundo a FIRJAN (Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro), o Estado é o que recebe a maior quantidade de investimentos públicos e privados do país, não somente em virtude das atividades esportivas, mas também da evolução do projeto pré-sal dado que o Rio de Janeiro detém 82% da produção nacional de petróleo.

Barra da Tijuca, no final do 2 º semestre de 2011, tinha cerca de 186.095 m². de escritórios classes A e A +.

Novas propriedades entraram, tais como: Barra Business Center (15.528 m²), Barra Prime Tower (7.728 m²), Office Península (5.744 m²) e Vision Offices (9.898 m²).

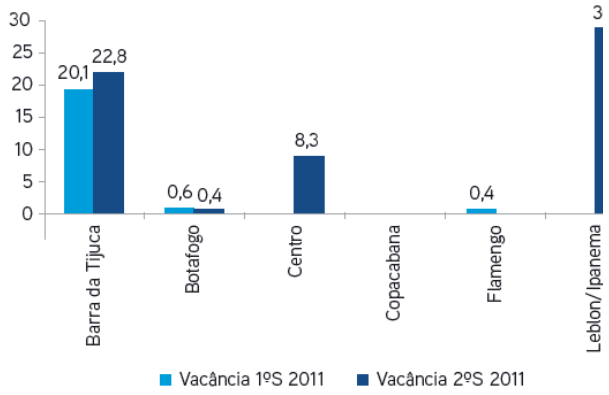
A Barra da Tijuca apresenta a maior taxa de espaço disponível em relação ao total do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, seguido de perto pelo centro da cidade.

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DISPONÍVEIS POR REGIÃO EM RELAÇÃ MERCADO TOTAL (%)



Fonte:Colliers International

TAXA DE VACÂNCIA 2011 (%)



Fonte:Colliers International

A região Barra da Tijuca terminou o ano com a segunda taxa mais alta de vacância (22,8%), 2,7% maior que a observada no último semestre.

Esse aumento se deve à disponibilidade do complexo O² (composto por oito edifícios) e pelo edifício Península Corporate.

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

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

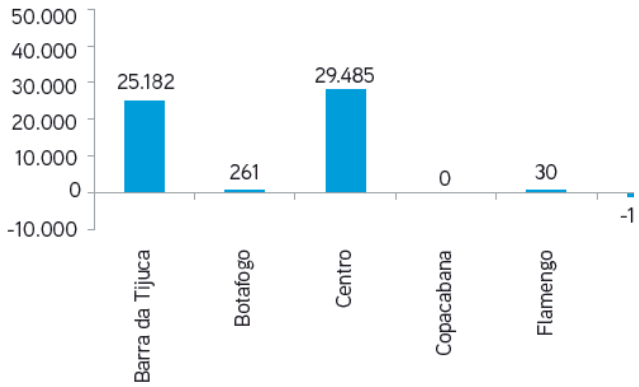
Um total de 203.524 m² de Estoque Novo chegou ao mercado em 2011. A absorção anual líquida atingiu 115.404 m²., ou seja, 20,6% mais do que o ano anterior.

Desse total, 55% correspondem a áreas absorvidas na região Centro e 47% na Barra da Tijuca.

90% da absorção total anual em 2011 refere-se ao Novo Estoque.

Houve uma diminuição na Absorção Líquida de 13,7%, em comparação com o último semestre.

ABSORÇÃO DO 2º SEMESTRE POR REGIÃO (m²)

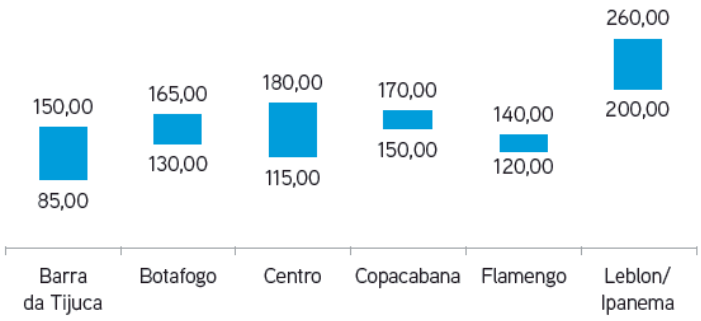


Fonte:Colliers International

Quanto aos preços de locação, atingiram uma média de R$ 158,00/m²/mês no segundo semestre, 23,4% superior ao do primeiro semestre e 28,5% maior que os preços no mesmo período do ano passado.

Descontado o efeito inflacionário, o aumento real foi 18,3%. O aumento dos preços pedidos em 2011 dificultou a locação de áreas em diversos empreendimentos, fato este que deve continuar durante 2012 em razão da grande quantidade de empreendimentos previstos e das expectativas geradas pelos eventos esportivos.

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R$/M²/MÊS)



Fonte:Colliers International

A Barra da Tijuca permanece com o menor preço pedido de locação por razões como: vacância alta, distância do centro da cidade e perfil predominante de salas comerciais.

O preço máximo pedido de locação foi de R$260,00/m² na região Leblon/Ipanema no edifício Offices Shopping Leblon.

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

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

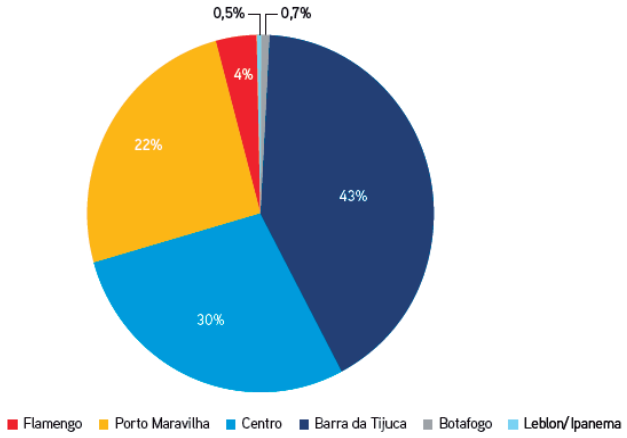
Além do Porto Maravilha, que ao que tudo indica será um novo polo de negócios da cidade do Rio de Janeiro, há outro vetor de crescimento na Barra da Tijuca, mais precisamente nas imediações de Jacarepaguá, Península e Recreio dos Bandeirantes. Nos arredores das avenidas Ayrton Senna e Abelardo Bueno concentra-se a maior parte do novo estoque da região. Esse local receberá estrutura para os jogos Olímpicos de 2016 e já são anunciados Shopping Centers.

Até 2014, 522.871 m² serão entregues, dos quais 63% serão empreendimentos padrão classe A+ o que demonstra não só a evolução do padrão construtivo da cidade como também o entendimento da atual necessidade do mercado que procura espaços de melhor qualidade.

Barra da Tijuca receberá 43% da área a ser entregue.

O ano de 2012 deverá ser de cautela para aprovação de novos projetos dado ao cenário atual com vacância alta, que não deverá decrescer significativamente nos próximos anos.

DISTRIBUIÇÃO TOTAL POR REGIÃO DO INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO E PROJETO ATÉ 2014 (%)



Fonte:Colliers International

A propriedade possui acesso fácil e oferece boa visibilidade e apelo comercial, com localização estratégica devida à sua proximidade com importantes rodovias e principais centros comerciais, em uma área de zoneamento que oferece um bom potencial de construção.

Analisando-se o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais

- Aspectos Positivos
  - Facilidade de acesso pela Avenida das Américas
  - Localizado em grande, conhecido e moderno complexo comercial, com segurança, estacionamento, conforto, etc.
  - Boa infraestrutura urbana.
  - Disponibilidade de estabelecimentos comerciais e de serviços nas proximidades
  - Praias e vegetação natural que confere à região qualidade de vida.
  - Andares com interessantes dimensões corporativas

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

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

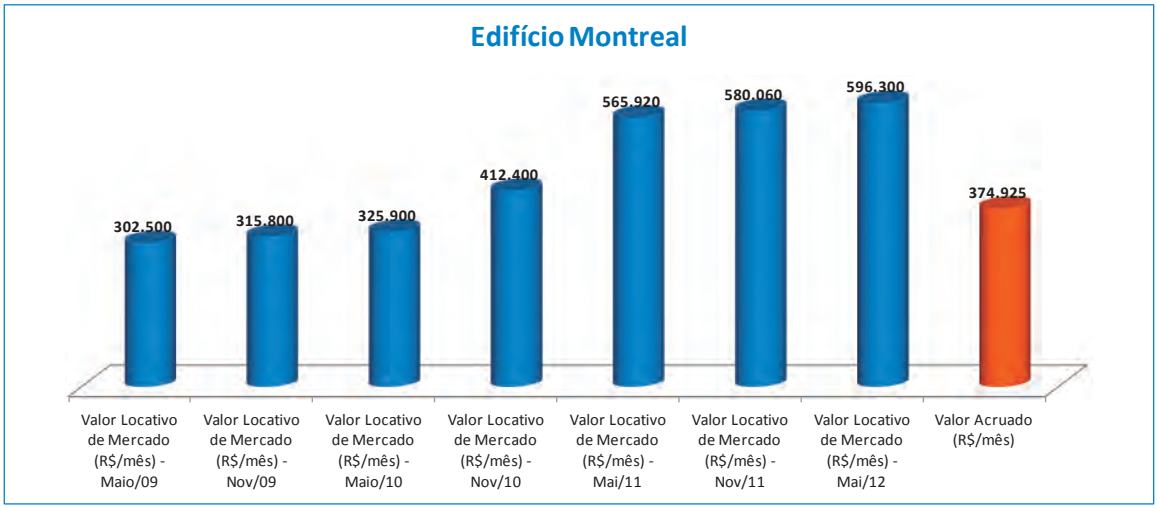
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

- Aspectos Negativos
  - Tráfego intenso
  - Distante da mais importante Região de escritórios do Rio de Janeiro.
  - Não é diretamente servida por metrô;
  - Distante dos Aeroportos Santos Dumont e Tom Jobim
  - Poucos escritórios governamentais na região.
- Cenário de Liquidez: Média
- Tendências do Mercado para os próximos 3 anos
  - Vacância – Pequeno decréscimo, mas deve se manter entre 8% e 10%.
  - Absorção – A velocidade de absorção será mais lenta pela estabilidade do nível de demanda e em função dos altos preços de locação.
  - Preços – Tendência à estabilidade com suave aumento nos próximos anos.
  - Novo Estoque – O total estimado até 2014 é de 522.871 m². Atualmente os projetos sem definição de data de entrega somam 120.000 de m².

7.1.4. Avaliação

7.1.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 596.300,00/mês



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

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

7.1.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor Acruado: R$ 374.925,00/mês
  - ✓ Data de Término: Dezembro/2012
- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação R$ 105,00/m^2
  - ✓ Crescimento Real: 0,5% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 4 meses
- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 19,45/m^2/mês
  - ✓ IPTU: R$ 6,30/m^2/mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância
- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2% da receita bruta
- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 8,98% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda
- Taxa de Desconto: 9,98% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 5,60% a.a. (*)

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

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

- ✓ Risco da Propriedade: 1,25% a.a.
- ✓ Risco de Garantia do Contrato de Locação: -1,00% a.a.
- ✓ Risco de Garantia do Locatário: 1,00% a.a.

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 71.310.000,00

(setenta e um milhões, trezentos e dez mil reais)

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
8,48%	78.580.000,00	13.837,21
8,98%	76.050.000,00	13.391,70
9,48%	73.630.000,00	12.965,56
9,98%	71.310.000,00	12.557,03
10,48%	69.100.000,00	12.167,87
10,98%	66.980.000,00	11.794,56
11,48%	64.950.000,00	11.437,09

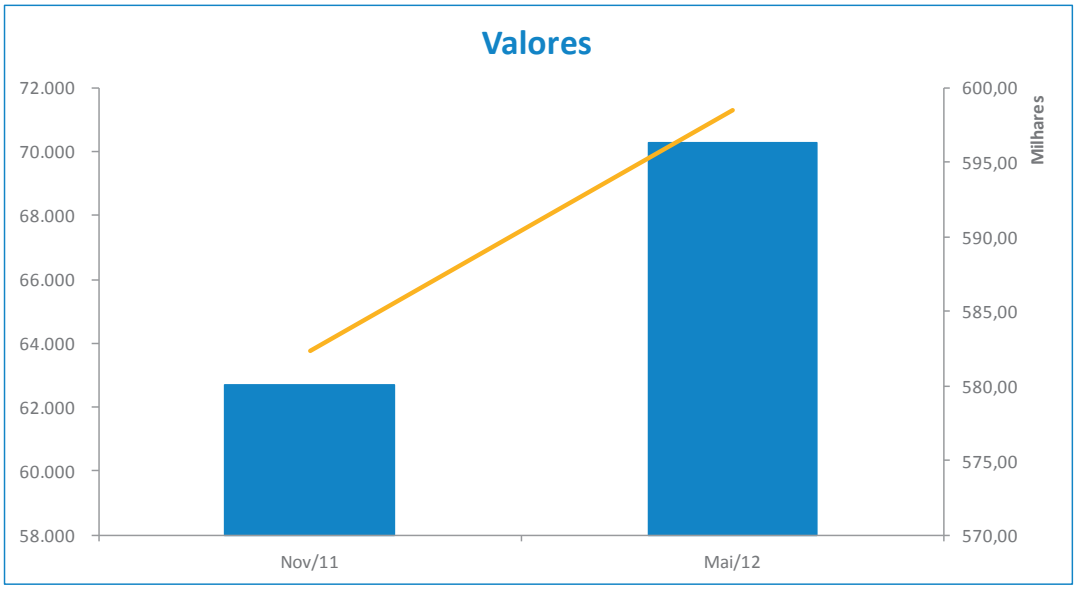
7.1.5. Análise Crítica

	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	33.760.000	302.500,00	11,50	10,75
Nov/09	36.625.000	315.800,00	11,00	10,35
Mai/10	37.840.000	325.900,00	10,50	10,34
Nov/10	55.860.000	412.400,00	10,50	8,86
Mai/11	63.610.000	565.920,00	10,30	10,68
Nov/11	63.750.000	580.060,00	10,10	10,92
Mai/12	71.310.000	596.300,00	9,98	10,03

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

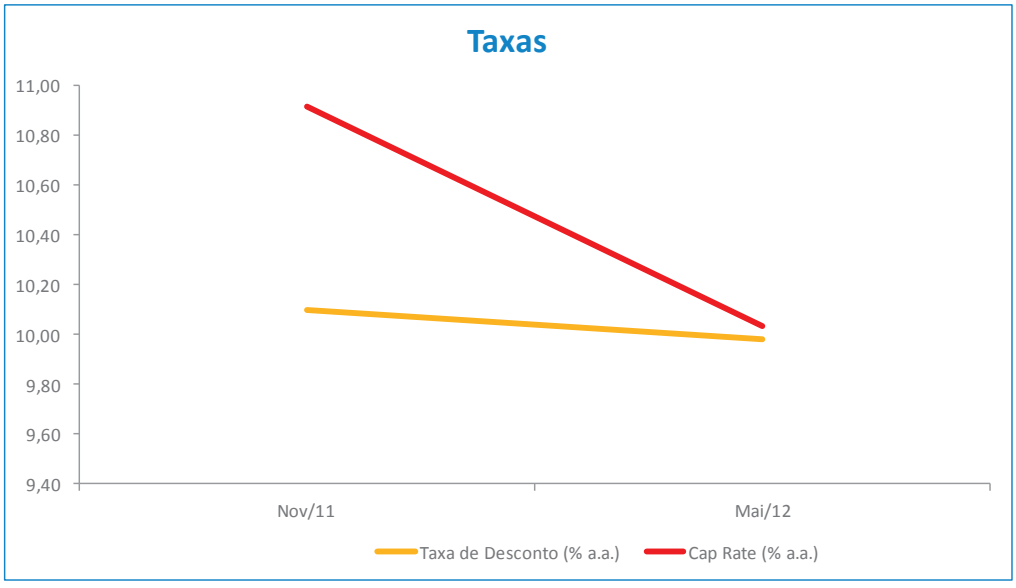
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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



O Valor de Venda obtido em Maio, 2012 é 11,86% maior que o observado em Novembro, 2011 e o Valor de Locação está 23,38% mais alto no mesmo período.

A grande diferença de valores no período se deve mais ao aumento da área locável informada pelo cliente (5.678,89 m² contra 5.339,79 m².) do que ao comportamento do mercado.



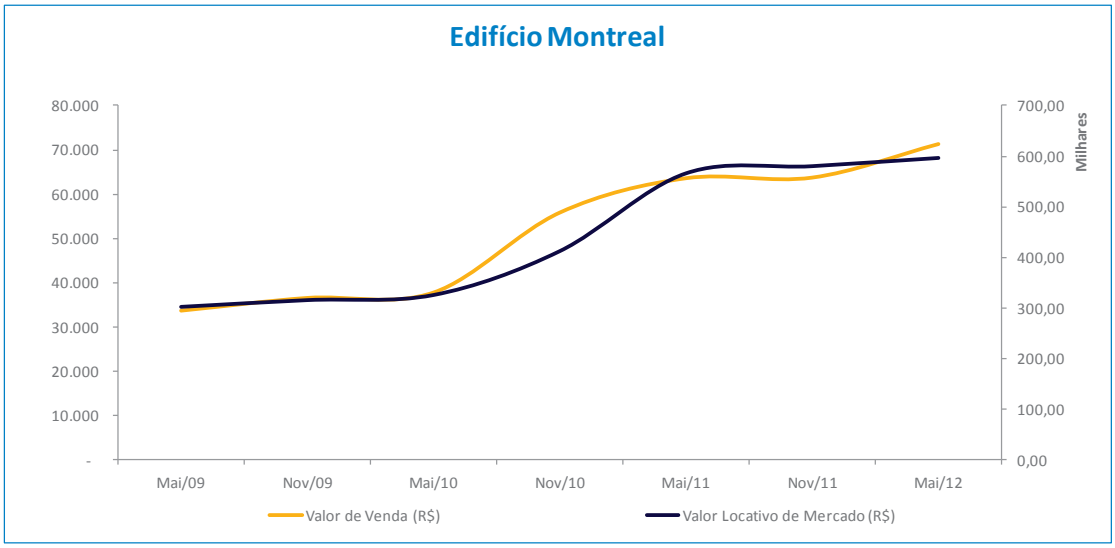
A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (9.98% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características da propriedade e do contrato de locação.

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

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

O gráfico abaixo mostra o comportamento do Mercado de venda e locação desde Maio, 2009 até à data desta avaliação (Maio, 2012):



7.1.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 24.970.000,00
  - ✓ Construção R$ 46.340.000,00
- Vida Útil Remanescente: 51 anos
- Valor para Seguro: R$ 46.375.000,00

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

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

EDIFÍCIO VOLKSWAGEN

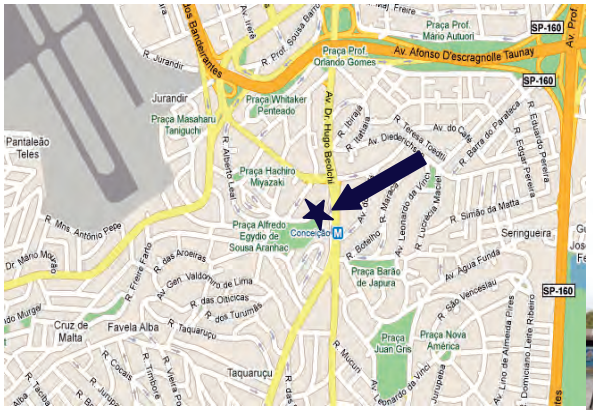
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.2.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Volkswagen, 291 – Jabaquara – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.2.2. Características Principais

- **Localização**

  A propriedade está localizada no bairro do Jabaquara, na zona sul da cidade de São Paulo, nas proximidades do Aeroporto de Congonhas e de importantes avenidas tais como a Eng. George Corbisier e a Eng. Armando de Arruda Pereira.

- **Vias de Acesso**

  Os acessos principais são a Avenida Eng. Armando de Arruda Pereira e a Avenida Pedro Bueno.

  A região é bem servida pelo Metrô (Estação Conceição) e por ônibus.

- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**

  - Área de Terreno: 7.901,89m^2
  - Área Locável: 11.830,00m^2
  - Idade: 21 anos
  - O edifício sofreu algumas modificações em suas características internas e acabamentos.

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

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



Rua Volkswagen com o imóvel à direita



Rua Volkswagen na frente do imóvel.



Avenida Luís da Rocha Miranda com o imóvel à esquerda



Avenida Luís da Rocha Miranda de frente para o imóvel



Laje da cobertura



Fachada depois da reforma

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

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

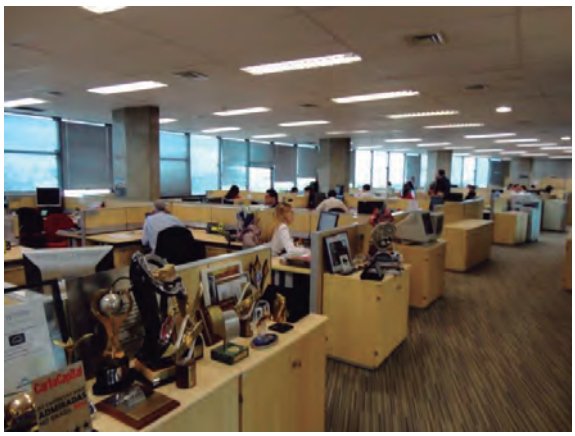
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



9º Andar - Corredor



9º Andar – Circulação



8º Andar – Departamento de Vendas



8º Andar – Sanitários



7º Andar – Corredor

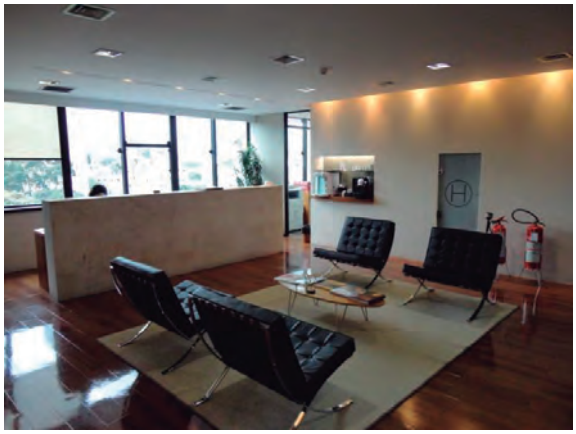


7º Andar – Sanitários

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

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

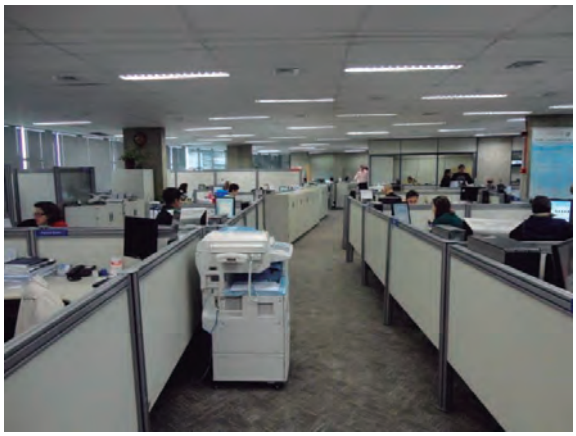
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



6º Andar – Recepção da sala da diretoria



6º Andar - Sanitários



5º Andar – Departamento de seguros



5º Andar – Departamento de seguros



3º Andar –Departamento de Administração



2º Andar – Departamento de Vendas Regional

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

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



1º Andar –Departamento Jurídico



Andar térreo – Call Center



Andar térreo – Circulação



Subsolo – Circulação



Subsolo – Foyer



Subsolo – Garagem

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

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

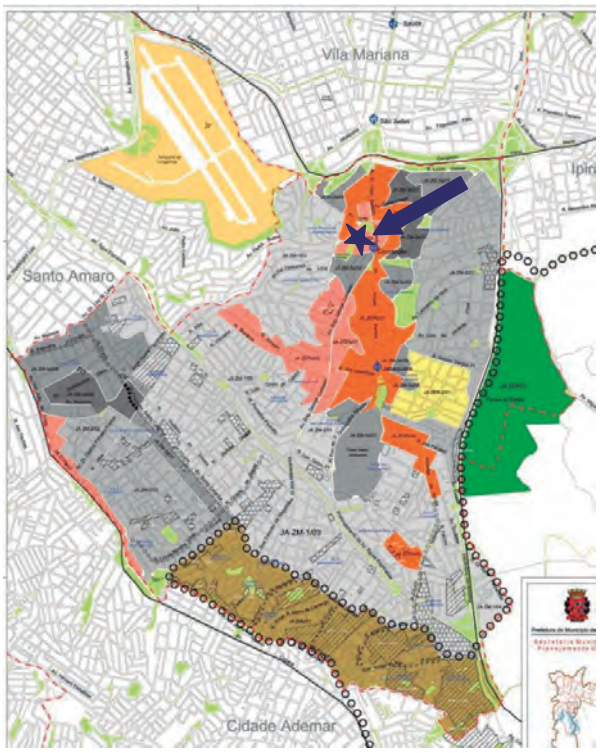


Subsolo – Área Técnica



Subsolo – Garagem

7.2.3. Diagnóstico de Mercado



Considerando seu zoneamento em grande parte privilegiando zonas mistas de baixa densidade (e consequentemente baixos gabaritos) a fim de proteger o caráter residencial da região, Jabaquara não se verticalizou como outros bairros vizinhos.

A vocação comercial da região é favorecida pela sua posição geográfica, estando situada relativamente próxima a bairros de alto poder aquisitivo, e por sua boa oferta de malhas de transporte, que engloba avenidas importantes, sendo um grande local de passagem do centro para a região sul da capital, além de contar com bom sistema de transporte público por linhas de ônibus e metrô.

Como ponto desafiador observa-se que por ser um bairro com elevado número de imóveis comerciais e de serviços além de servir de ligação entre o centro e a zona sul, em horários de pico é frequente a existência de congestionamento de veículos.

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

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

O desenvolvimento do bairro foi impulsionado ao redor das estações Conceição e Jabaquara do metrô, onde estão concentrados os edifícios comerciais de melhor padrão, com destaque para o Centro Empresarial do Aço e a sede do Itaú-Unibanco e tornou-se importante alternativa às principais regiões de escritórios de São Paulo.

Quanto ao estoque, os edifícios de Classe B predominam e somam 2.233.567m²

Quanto aos preços pedidos pelas áreas próximas às estações Conceição, São Judas e Santa Cruz do metro, verifica-se uma variação entre R$ 35.00/m² e R$ 70.00/m² de área privativa.

A Linha 17 - Ouro do Metrô de São Paulo, prevista para começar a operar em 2015, ligará os bairros de Jabaquara e Morumbi, passando pelo aeroporto de Congonhas, o que certamente irá melhorar as condições de transporte e agregará valor aos imóveis da região.

Analisando o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais

- Aspectos Positivos
  - Situado em região com fácil acesso por metrô e muitas opções de itinerários de ônibus.
  - Facilidade de acesso por importantes avenidas;
  - Interessantes dimensões corporativas
  - Próximo ao Aeroporto de Congonhas
  - Excelente número de vagas de estacionamento.
  - Localizado em região dotada de boa rede de estabelecimentos comerciais e de serviços.
- Aspectos Negativos — Por já possuir 21 anos, o edifício demanda regime de manutenção periódica.
- Cenário de Liquidez — Média
- Tendências de Mercado — Valorização

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

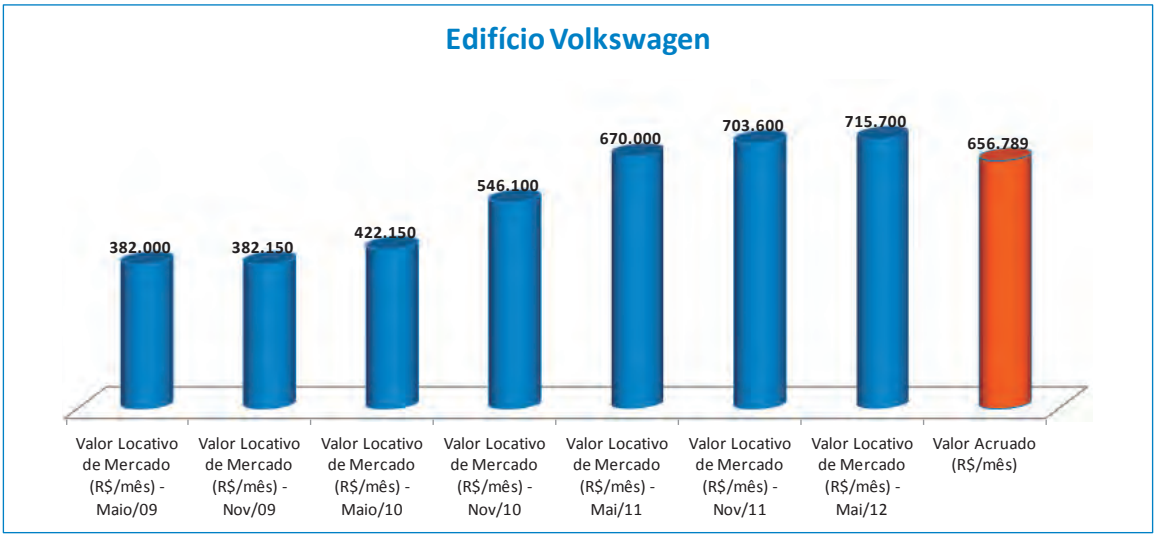
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

7.2.4. Avaliação

7.2.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 715.700,00/mês



7.2.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 656.789,00/mês
  - ✓ Data de Término: Maio, 2021
- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação R$ 60,50/m^2
  - ✓ Crescimento Real: 1,0% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 6 meses

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

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

- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 16,00/m^2 /mês
  - ✓ IPTU: R$ 4,50/m^2 /mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância

- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2% da receita bruta

- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,48% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda

- Taxa de Desconto: 9,98% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,76% a.a.
  - ✓ Risco da Propriedade: 1,00% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 0,25% a.a.

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 87.660.000,00

(oitenta e sete milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

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

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

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
8,48%	96.470.000,00	8.154,37
8,98%	93.400.000,00	7.894,87
9,48%	90.460.000,00	7.646,36
9,98%	87.660.000,00	7.409,69
10,48%	84.980.000,00	7.183,15
10,98%	82.410.000,00	6.965,92
11,48%	79.950.000,00	6.757,98

7.2.5. Análise Crítica

	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	47.335.000	382.000	11,00	9,68
Nov/09	48.715.000	382.150	10,20	9,41
Mai/10	49.150.000	422.150	10,50	10,31
Nov/10	61.350.000	546.100	10,50	10,68
Mai/11	76.690.000	670.000	10,30	10,48
Nov/11	82.660.000	703.600	10,10	10,21
Mai/12	87.660.000	715.700	9,98	9,80

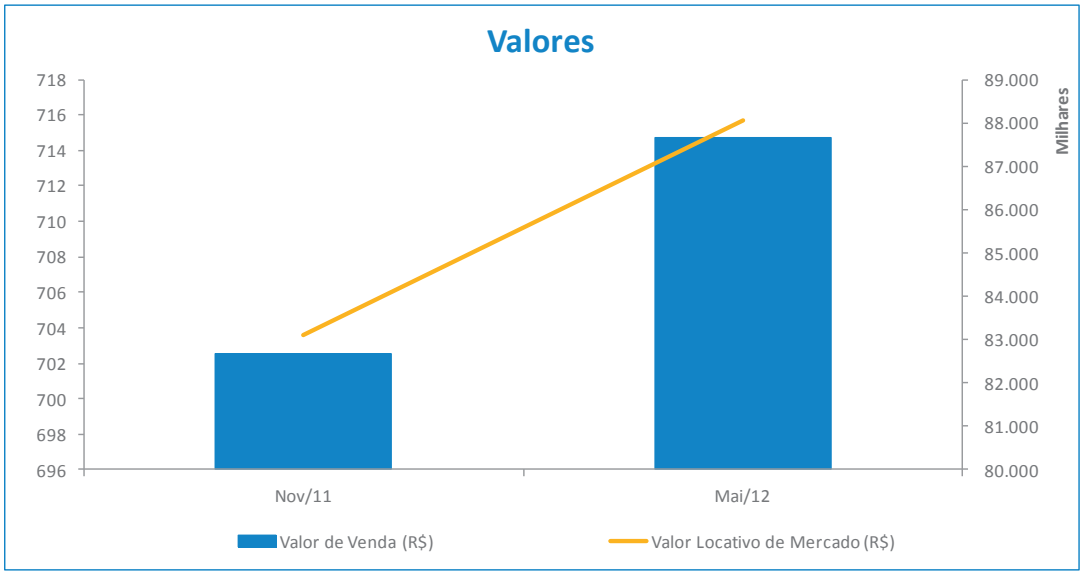
Comparando os resultados obtidos em Novembro de 2011 e em Maio de 2012, pode-se verificar que o valor de venda teve um aumento de 6,05% enquanto o valor locativo cresceu 1,72%.

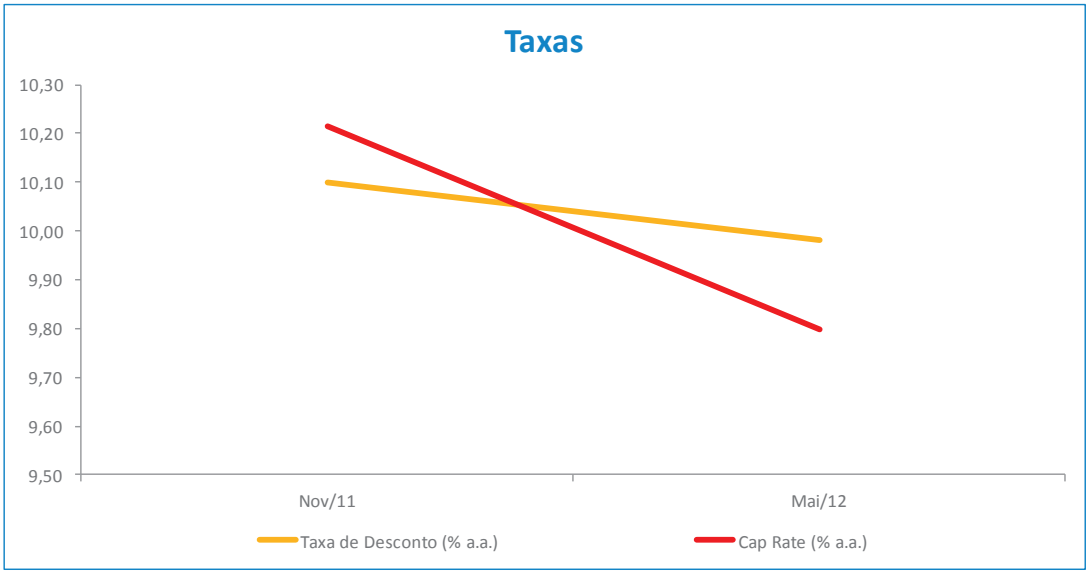
Mesmo se considerado o novo estoque de escritórios de Classe B esperado para os próximos anos, a tendência é de que o valor locativo deva continuar aumentando.

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

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



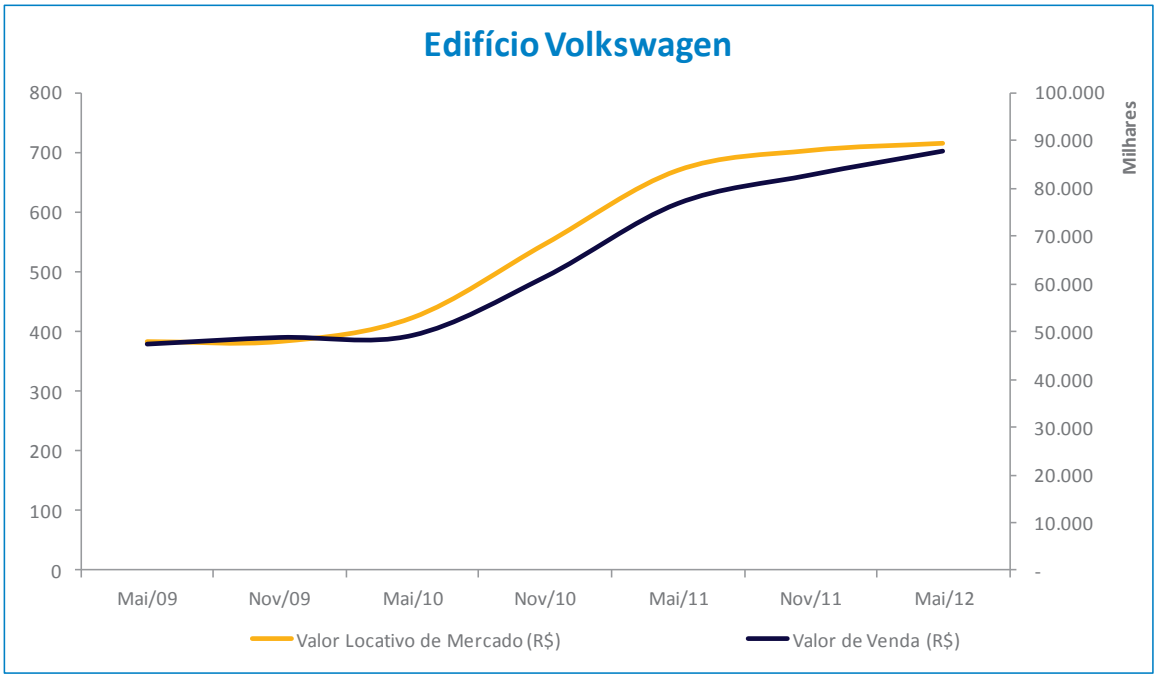


O gráfico seguinte mostra a evolução dos valores de venda e de locação desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio, 2012):

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

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



7.2.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 21.920.000,00
  - ✓ Construção R$ 65.740.000,00
- Vida Útil Remanescente: 39 anos
- Valor para Seguro: R$ 79.155.000,00

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

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

CENTRO EMPRESARIAL SÃO PAULO – CENESP

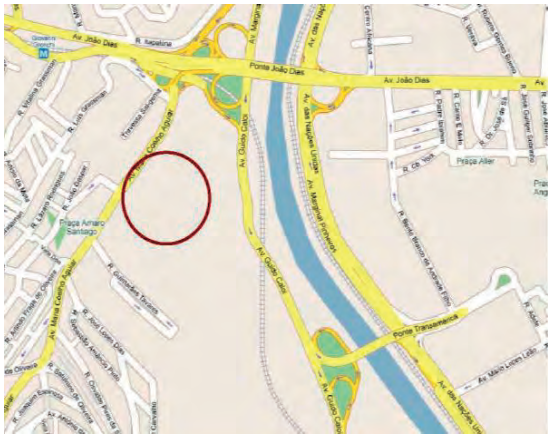
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.3.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 – Blocos A, B, D, E e F – Centro Empresarial de São Paulo – Jardim São Luís – São Paulo - SP.



Mapa de Localização



Fachada

7.3.2. Características Principais

- **Localização**
  - Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A – 1º andar – Centro Empresarial de São Paulo – Jardim São Luís – São Paulo - SP.
- **Vias de Acesso**
  - O imóvel está localizado na Avenida Maria Coelho Aguiar, de característica predominantemente comercial de padrão médio-baixo com comércio e serviços de âmbito local convivendo com o centro empresarial, hipermercado e alguns estabelecimentos comerciais de médio a grande porte.
  - O acesso principal é pela Avenida Maria Coelho Aguiar.
  - Região bem servida por metro (Estação Giovanni Gronchi) e ônibus integrados a outras estações de metrô (Estação Santo Amaro) e por várias outras linhas de ônibus.
- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Fração Ideal de Terreno: 1,276882 %.
  - Área Locável: 2.844,05 m²
  - Idade: 33 anos.

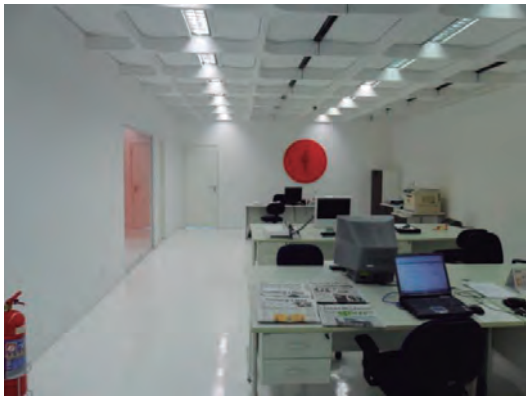
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

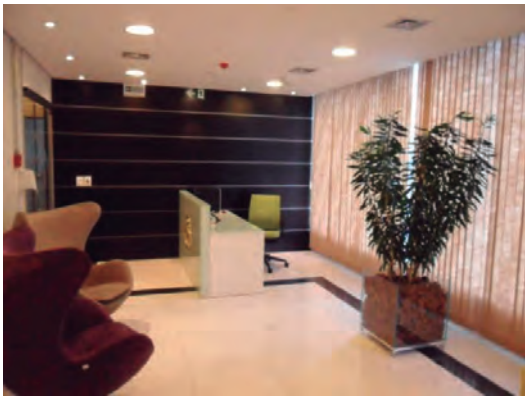
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



1º andar – Calia Y2M



1º andar – Calia Y2M



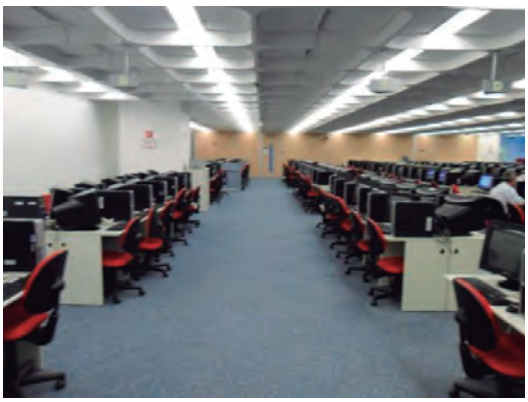
1º andar – Arcos Dourados



1º andar – Arcos Dourados



1º andar – Citibank



1º andar – Citibank

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

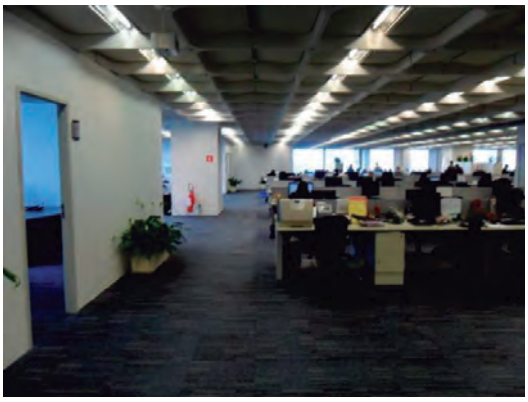
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):
  - ✓ Bloco B
    - Fração Ideal de Terreno: 7,661992 %.
    - Área Locável: 17.064,30 m²
    - Idade: 32 anos.



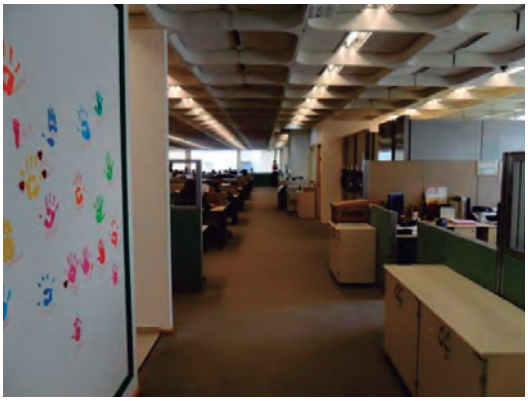
8º andar – MHA - USP



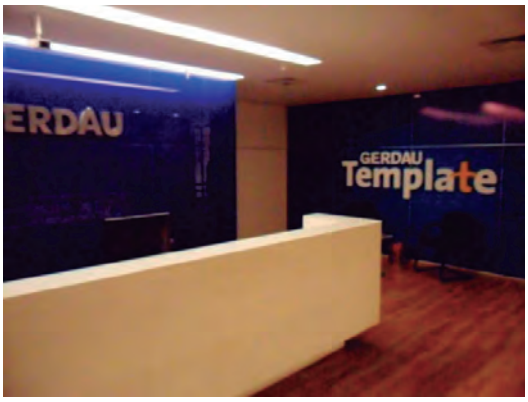
8º andar – MHA - USP



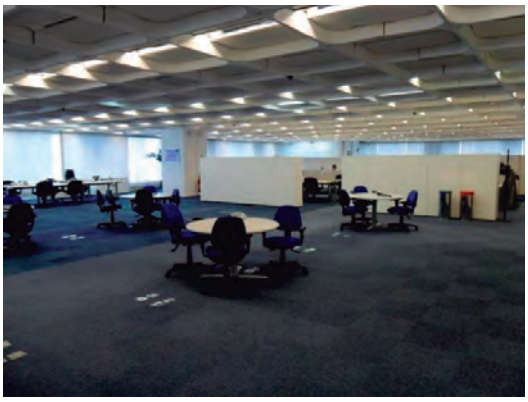
8º andar – Solvi



8º andar – Solvi



7º andar - Gerdau

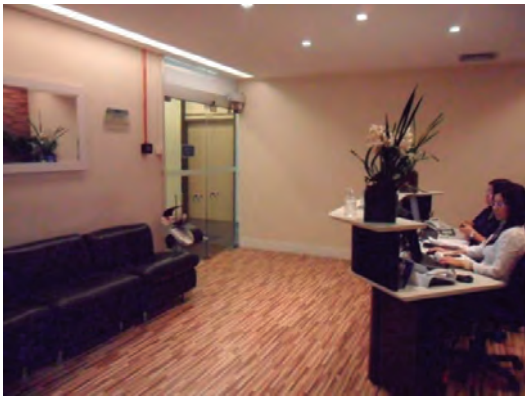


7º andar - Gerdau

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

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

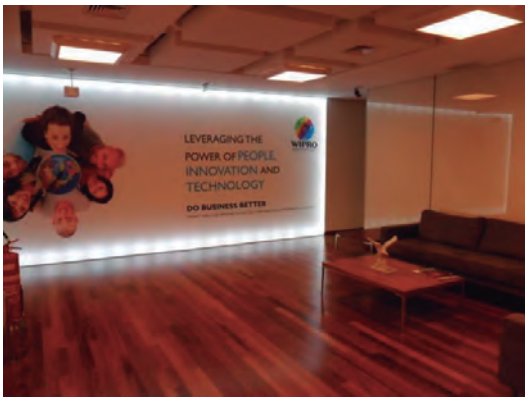
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



6º andar - Walar



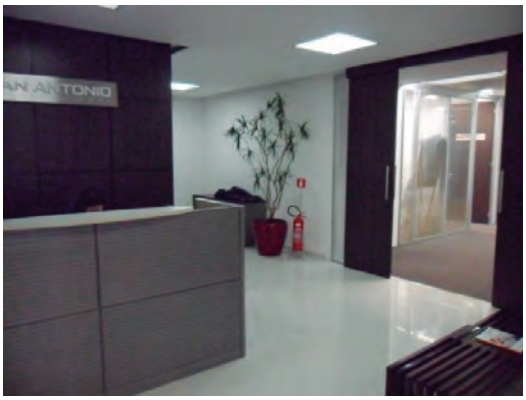
6º andar - Walar



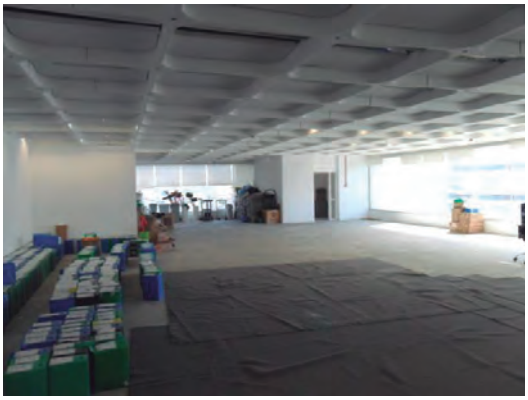
6º andar - Wipro



6º andar - Wipro



5º andar – San Antonio

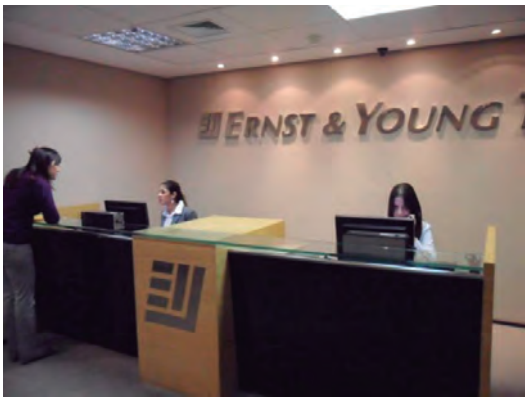


5º andar – San Antonio

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

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

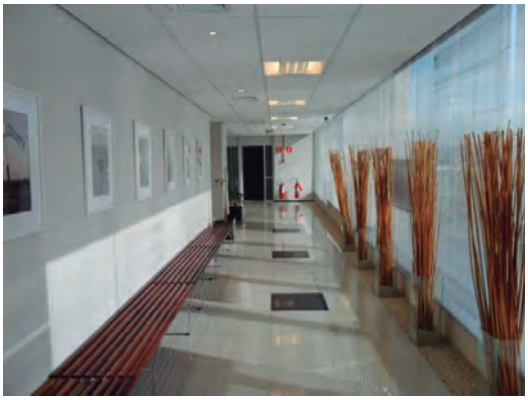
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



4º andar – Ernst&Young


4º andar – Ernst&Young


4º andar – Ernst&Young


4º andar – Ernst&Young


3º andar - GE


3º andar - GE

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

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

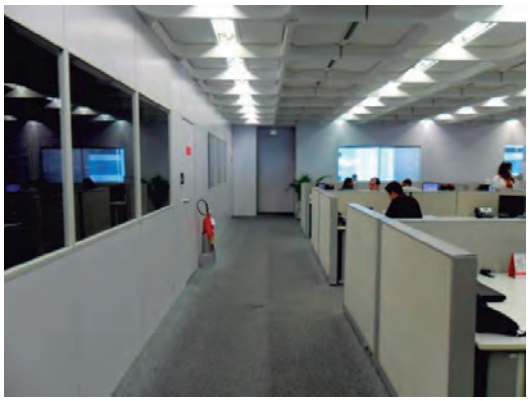
- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):

✓ Bloco D

- Fração Ideal de Terreno: 7,661992 %.
- Área Locável: 17.064,30 m²
- Idade: 32 anos.



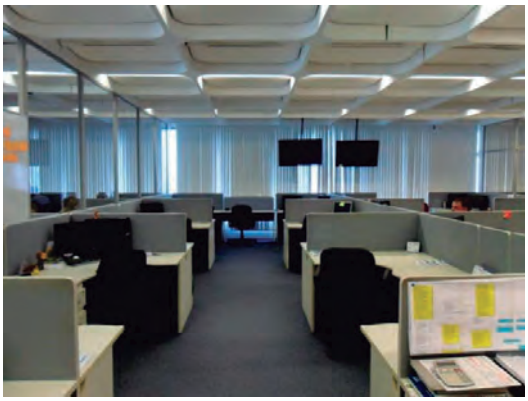
7º andar - Tivit



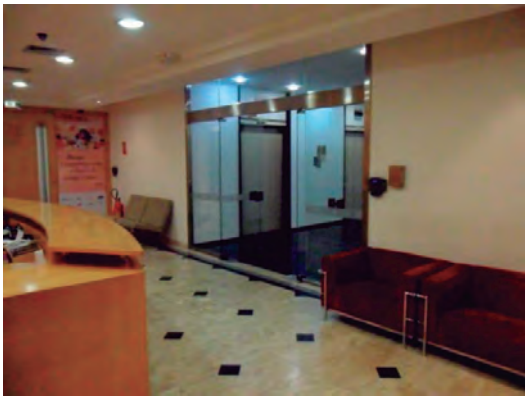
7º andar - Tivit



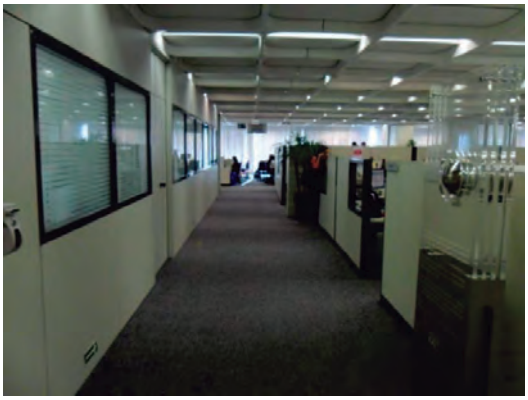
6º andar - Resource



6º andar - Resource



5º andar - Bunge



5º andar - Bunge

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

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



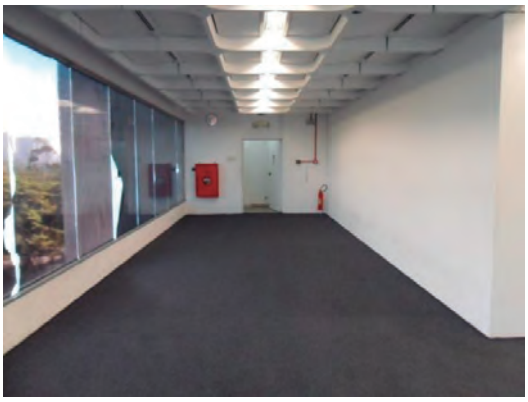
4º andar - Fidelity



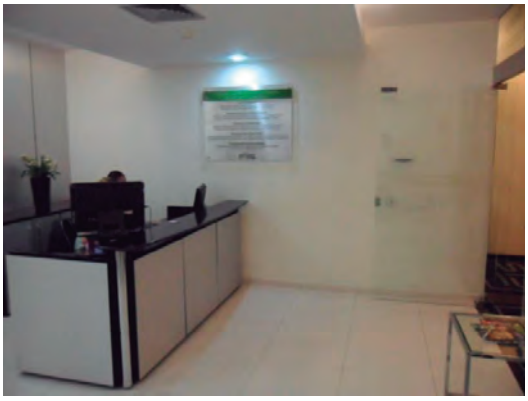
4º andar - Fidelity



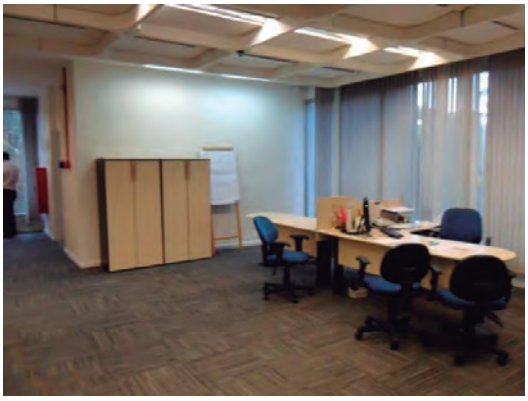
2º andar - Samsung



2º andar - Samsung



1º andar - Fidelity



1º andar - Fidelity

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

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

- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):

✓ Bloco E

- Fração Ideal de Terreno: 1,276882 %.
- Área Locável: 2.844,05 m²
- Idade: 26 anos.



5º andar – Vago



5º andar – Vago

- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):

✓ Bloco F

- Fração Ideal de Terreno: 2,553764%
- Área Locável: 5.688,10 m²
- Idade: 22 anos.



4º andar – Chubb Seguros

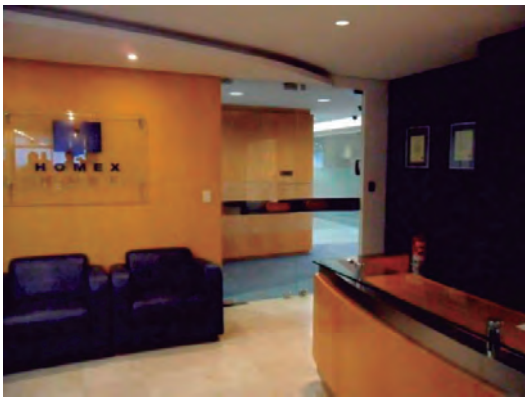


4º andar – Chubb Seguros

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

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



3º andar – Homex



3º andar – Homex



4º andar – Samsung



4º andar – Samsung

- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):
  - ✓ Vagas de Garagem:
    - Fração Ideal de Terreno: 1,41772%
    - Área Locável: 2.075,10 m²
    - Idade: 32 anos.



Parking



Parking

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

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

7.3.3. Diagnóstico de Mercado

O CENESP – Centro Empresarial São Paulo – está localizado em uma das mais nobres regiões de escritórios da cidade de São Paulo: a Região da Marginal do Rio Pinheiros.

Em virtude do período de instabilidade econômica por que passou o País na década de 70, poucos foram os investimentos feitos na região da Marginal do Rio Pinheiros, principalmente em função da demanda reprimida por projetos comerciais.

No início dos anos 70, o grupo Bunge y Born, presente no Brasil através de empresas como S. A. Moinho Santista e Tintas Coral, decidiu pela construção de um local que abrigasse a sede de todas as suas companhias, centralizando suas operações no País, surgindo, então, o Centro Empresarial São Paulo, que foi o primeiro complexo no país que reuniu companhias em torno de serviços comuns e shopping center.

Foi pioneiro para a época, sendo o primeiro empreendimento construído no Brasil com o conceito de “Intelligent Building”, até então uma exclusividade de países como Canadá, Japão e Alemanha.

A inauguração oficial do empreendimento aconteceu apenas em 15 de abril de 1977 e, nos anos seguintes, foram concluídos os blocos E (1984) e F (1988). Mais empresas se instalaram e o empreendimento despontou no mercado imobiliário, não apenas pela modernidade das instalações físicas e custos competitivos mas, principalmente, pelas inovações tecnológicas que oferecia.

Em 1990 o sistema de telecomunicações do CENESP já era considerado um dos mais modernos e eficientes do País. De lá para cá o panorama não mudou: os investimentos em tecnologia continuam, norteados por um arrojado projeto de modernização batizado de "Retrofit".

Já a partir de 1.990 os lançamentos comerciais na região foram paulatinamente incorporando os conceitos tecnológicos de edifícios inteligentes.

Atualmente, a tendência da região da Marginal do Pinheiros, especialmente no trecho compreendido pelas pontes Transamérica e Eusébio Matoso é a excelência em produtos comerciais com amplos salões corridos e padrão arquitetônico na linha adotada pelas principais metrópoles financeiras e de serviços do mundo.

Com a conclusão do Rodoanel Viário, muitos veículos de carga serão retirados da Av. Nações Unidas (Marginal Pinheiros), o que aliviará sensivelmente o trânsito na região. Outros fatores como a inauguração da ponte da Av. Jornalista Roberto Marinho (Água Espraiada), a implementação das melhorias programadas pela Operação Urbana Água Espraiada, a proximidade com os bairros Morumbi e Panamby, a efetivação da redução da

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

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

poluição do rio Pinheiros e a melhoria do sistema de transporte com a implementação dos sistemas metroviário e ferroviário, espera-se que a região se torne o melhor local da cidade para a implantação de edifícios comerciais.

O perfil de ocupação do condomínio é de grandes empresas que necessitam de grandes espaços para seus escritórios de forma a centralizar suas atividades em um só local.

Os imóveis em avaliação, principalmente pela relação entre área de escritório e área de estacionamento e o nível de tecnologia aplicado, pode ser classificado como padrão B.

A taxa de vacância que era nula no último semestre, hoje atinge 3,12%.

Analisando o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais

- Aspectos Positivos
  - Os andares possuem dimensões interessantes para grandes companhias e permitem a divisão em até quarto escritórios.
  - Os prédios foram construídos dentro do conceito de edifício inteligente, sendo os primeiros a utilizar cabos de fibra ótica
  - O condomínio possui excelente oferta de serviços;
  - O condomínio possui um shopping center com lojas, restaurantes, serviços, agências bancárias, etc.
  - O CENESP está localizado próximo a terminais de ônibus e estação de metro, com grande disponibilidade de transporte público, além de contar com serviço de ônibus fretado não prejudicado pela nova lei que restringe a operação deste tipo de serviço por possuir espaço para o estacionamento desses veículos
  - Boa infraestrutura urbana;
  - Os prédios possuem andares intermediários (pisos técnicos) por onde as instalações elétricas, hidráulicas e de fibra ótica passam facilitando a manutenção sem prejudicar o funcionamento normal dos escritórios;
  - CENESP passou recentemente por retrofit, ficando ajustado às novas exigências do mercado;
  - CENESP é um nome tradicional em São Paulo.
- Aspectos Negativos
  - Apesar de estar situado na região da Marginal de Pinheiros, onde se concentram modernos edifícios de escritórios de São Paulo, o CENESP fica muito distante dos centros administrativo e financeiro da cidade;
  - O tráfico é denso;

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

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

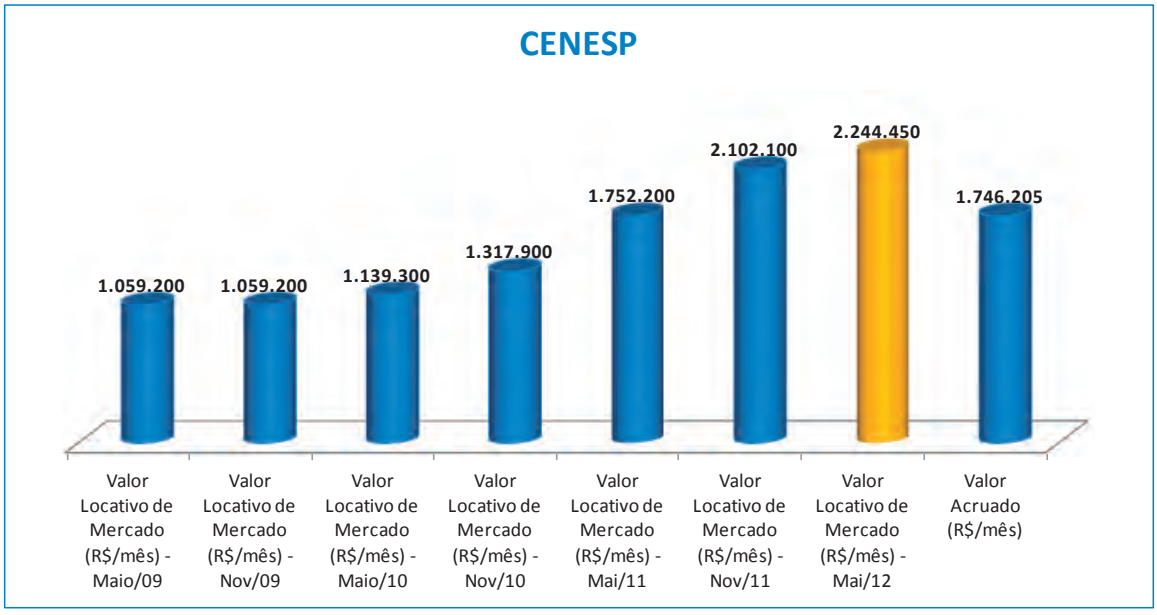
- O CENESP é o único condomínio comercial na região;
- Apesar de contar com um shopping center interno ao condomínio, a região é carente em estabelecimentos de serviços e comércio de âmbito local;
- O número de vagas de estacionamento é insuficiente para os padrões atuais
- A taxa de vacância é muito baixa.

- Cenário de Liquidez Médio-baixa;
- Tendências de Mercado Valorização

7.3.4. Avaliação

7.3.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 2.244.450,00/mês



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

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

7.3.4.2. Valor de Venda

7.3.4.2.1. Premissas

► *Horizonte de Análise*

- 10 anos.

► *Despesas*

- Despesas durante a Vacância
  - Taxa de Condomínios = R$ 16;00/m²
  - IPTU = R$1,75/m²
- Gestão Imobiliária = 1% da receita bruta
- Comissão do Corretor
  - Locação = 1 aluguel
  - Venda = 5% sobre o Valor de Venda

► *Investimentos*

Investimentos	R$/ano
2012	10.264.000,00
2013	8.685.000,00
2014	2.000.000,00

► *Fundo de Reposição de Ativo*

- 2.5% sobre a receita líquida após o 30º mês.

► *Absorção e Probabilidade de Renovação, Carência e Receita*

(Nas tabelas a seguir)

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

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

Contratos Atuais	Bloco A - 1° andar - Citibank	Bloco A - 1° andar - Y2M2	Bloco A - 1° andar - Mc Donalds
Locatário	Citibank	Y2M2	Mc Donalds
Área de Contrato (m²)	1.422,00	902,00	520,00
Vagas	0,00	9,00	0,00
Aluguel Total (R$)	67.665,50	30.742,50	17.794,40
Aluguel Unitário (R$/m²)	47,58	34,08	34,22
Desconto Ano 1	0,00	0,00	0,00
Data-base	1-jan-11	1-nov-09	1-ago-10
Índice de Reajuste	IGP-M	IGP-M	IGP-M
Início de Contrato	1-jan-11	1-nov-09	1-ago-10
Prazo de Contrato (anos)	5	5	5
Revisional	1-jan-14	1-nov-12	1-ago-13
Término do Contrato	1-jan-16	31-out-14	1-jul-15
Mês do Fluxo	44	29	38
Probabilidade de Renovação	100%	50%	50%
Carência (meses)	2	2	2
Novos Contratos			
Aluguel Unitário (R$/m²)	47,50	47,50	47,50
Velocidade de Absorção (meses)	2	2	2
Aluguel Renovatório (R$/mês)	67.545,00	46.400,00	24.700,00

Contratos Atuais	Bloco B - 3° andar - General Electric	Bloco B - 3° andar - General Electric2	Bloco B - 4° andar - Ernst & Young	Bloco B - 5° andar 3/4 - Rossi Residencial	Bloco B - 5° andar 1/4 - San Antonio
Locatário	General Electric	General Electric2	Ernst & Young	Rossi Residencial	San Antonio
Área de Contrato (m²)	1.050,00	1.794,00	2.844,05	711,00	2.133,00
Vagas	0,00	23,00	0,00	7,00	0,00
Aluguel Total (R$)	44.062,74	78.607,32	88.696,70	26.876,91	77.218,35
Aluguel Unitário (R$/m²)	41,96	43,82	31,19	37,80	36,20
Desconto Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Data-base	1-fev-08	1-ago-10	1-jul-10	1-dez-10	1-dez-10
Índice de Reajuste	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M
Início de Contrato	1-fev-08	1-ago-10	1-jul-10	1-dez-10	1-dez-10
Prazo de Contrato (anos)	6	5	5	5	5
Revisional	1-fev-14	1-ago-13	1-jul-13	1-dez-13	1-dez-13
Término do Contrato	1-fev-14	1-jul-15	1-jul-15	1-dez-15	1-dez-15
Mês do Fluxo	21	38	38	43	43
Probabilidade de Renovação	100%	100%	50%	50%	50%
Carência (meses)	2	2	2	2	2
Novos Contratos					
Aluguel Unitário (R$/m²)	47,50	47,50	47,50	47,50	47,50
Velocidade de Absorção (meses)	2	2	2	6	6
Aluguel Renovatório (R$/mês)	49.875,00	94.300,00	135.092,38	36.537,50	101.317,50

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

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

Contratos Atuais	Bloco B - 6° andar - WALAR - IT	Bloco B - 6° andar - Wipro	Bloco B - 7° andar - Gerdau Aços	Bloco B - 8° andar - MHA	Bloco B - 8° andar - Solvi
Locatário	WALAR - IT	Wipro	Gerdau Aços	MHA	Solvi
Área de Contrato (m²)	1.422,00	1.422,00	2.844,05	1.422,25	1.422,25
Vagas	12,00	14,00	10,00	0,00	0,00
Aluguel Total (R$)	45.146,27	51.456,32	131.207,00	52.629,50	65.738,92
Aluguel Unitário (R$/m²)	31,75	36,19	46,13	37,00	46,22
Desconto Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Data-base	1-out-09	1-dez-10	1-jul-08	1-jan-11	15-dez-08
Índice de Reajuste	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M
Início de Contrato	1-out-09	1-dez-10	1-jul-08	1-jan-11	15-dez-08
Prazo de Contrato (anos)	3	5	6	5	5
Revisional	1-out-12	1-dez-13	1-jul-14	1-jan-14	1-dez-14
Término do Contrato	1-set-12	1-dez-15	1-jul-14	4-jan-16	14-dez-13
Mês do Fluxo	4	43	26	44	19
Probabilidade de Renovação	50%	50%	50%	50%	50%
Carência (meses)	2	2	2	2	2
Novos Contratos					
Aluguel Unitário (R$/m²)	47,50	47,50	47,50	47,50	47,50
Velocidade de Absorção (meses)	2	6	2	2	2
Aluguel Renovatório (R$/mês)	72.285,00	73.075,00	139.042,38	67.556,88	67.556,88

Contratos Atuais	Bloco D - 1º Andar - Fidelity	Bloco D - 2° andar - Samsung SDS	Bloco D - 4º Andar - Fidelity 3	Bloco D - 5º Andar - Bunge
Locatário	Fidelity	*Samsung SDS Latin America*	Fidelity 3	Bunge
Área de Contrato (m²)	2.844,05	2.844,05	2.844,05	2.844,05
Vagas	0,00	0,00	0,00	15,00
Aluguel Total (R$)	120.668,91	93.590,02	120.668,91	93.296,44
Aluguel Unitário (R$/m²)	42,43	32,91	42,43	32,80
Desconto Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Data-base	1-mar-11	15-nov-09	1-mar-11	1-jul-09
Índice de Reajuste	IPCA	IGP-M	IPCA	IGP-M
Início de Contrato	1-mar-11	15-nov-09	1-mar-11	1-jul-09
Prazo de Contrato (anos)	5	5	5	6
Revisional	3-nov-14	15-nov-12	4-nov-14	1-jul-12
Término do Contrato	1-mar-16	15-nov-14	1-mar-16	30-jun-15
Mês do Fluxo	46	30	46	37
Probabilidade de Renovação	50%	50%	50%	50%
Carência (meses)	2	2	2	2
Novos Contratos				
Aluguel Unitário (R$/m²)	47,50	47,50	47,50	47,50
Velocidade de Absorção (meses)	2	2	2	2
Aluguel Renovatório (R$/mês)	135.092,38	135.092,38	135.092,38	141.017,38

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

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

Contratos Atuais	Bloco D - 6º Andar - Resource	Bloco D - 7º Andar - Tivit	Bloco E - 5º Andar - Atos Origin	Bloco F - 3º Andar - Samsung	Bloco F - 3º Andar - Homex Brasil	Bloco F - 4º Andar - Chubb do Brasil
Locatário	Resource	Tivit	Atos Origin	Samsung	Homex Brasil Construções	Chubb do Brasil
Área de Contrato (m²)	2.844,05	2.844,05	2.844,05	1.422,25	1.422,00	2.844,05
Vagas	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aluguel Total (R$)	124.404,38	120.556,26	0,00	65.482,80	65.485,09	118.171,80
Aluguel Unitário (R$/m²)	43,74	42,39	0,00	46,04	46,05	41,55
Desconto Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Data-base	1-mar-11	28-jan-08	13-set-07	15-jun-11	15-jun-11	1-set-07
Índice de Reajuste	IGP-M	IGP-DI	IPCA	IGP-M	IGP-M	IGP-M
Início de Contrato	1-mar-11	27-fev-11	13-set-07	15-jun-11	15-jun-11	1-set-07
Prazo de Contrato (anos)	5	3	5	5	3	8
Revisional	29-mar-14	1-mar-14	1-jun-12	15-jun-14	15-jun-14	1-mar-14
Término do Contrato	1-mar-16	1-jan-14	1-jun-12	15-jun-16	1-dez-14	31-ago-15
Mês do Fluxo	46	20	1	49	31	39
Probabilidade de Renovação	50%	100%	50%	50%	50%	50%
Carência (meses)	2	2	2	2	2	2
Novos Contratos						
Aluguel Unitário (R$/m²)	47,50	47,50	47,50	47,50	47,50	47,50
Velocidade de Absorção (meses)	2	2	6	2	6	6
Aluguel Renovatório (R$/mês)	142.992,38	135.092,38	135.092,38	67.556,88	67.545,00	135.092,38

Contratos Atuais	Vagas	Vagas - Lanxess	Vagas - Condomínio	Bloco B - 36 vagas - Rhodia Poliamida	Bloco D - 6 vagas - STK Consultoria	Bloco J - 25 vagas - Bunge
Locatário	Chubb	Lanxess	Condomínio	Rhodia Poliamida	STK Consultoria	Bunge
Área de Contrato (m²)	10,00	17,00	6,00	36,00	6,00	25,00
Vagas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aluguel Total (R$)	11.973,70	3.272,11	1.841,99	15.970,40	2.288,63	10.691,22
Aluguel Unitário (R$/m²)	1.197,37	192,48	307,00	443,62	381,44	427,65
Desconto Ano 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Data-base	1-fev-12	1-mar-11	6-jun-11	12-nov-09	31-jan-11	1-fev-10
Índice de Reajuste	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M	IGP-M
Início de Contrato	1-fev-12	1-mar-11	6-jun-11	12-nov-09	31-jan-11	1-fev-10
Prazo de Contrato (anos)	5	3	5	4	3	3
Revisional	1-fev-15	1-mar-14	6-jun-14	12-nov-12	31-jan-14	1-fev-13
Término do Contrato	1-fev-17	1-mar-14	5-jun-16	11-nov-13	31-jan-14	31-jan-13
Mês do Fluxo	57	22	49	18	20	8
Probabilidade de Renovação	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Carência (meses)	0	0	0	0	0	0
Novos Contratos						
Aluguel Unitário (R$/m²)	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00
Velocidade de Absorção (meses)	2	6	2	2	2	2
Aluguel Renovatório (R$/mês)	3.950,00	6.715,00	2.370,00	14.220,00	2.370,00	9.875,00

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

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

7.3.4.3. Valor de Venda

Valor de Venda

R$ 225.720.000,00

(duzentos e vinte e cinco milhões, setecentos e vinte mil reais)

O valor de venda acima apresenta a seguinte composição, com os respectivos valores por unidade:

- 16 andares com 2.844,05m² de área privativa e direito a 28 vagas a R$ 13.609.850,00 cada
- 185 vagas adicionais a R$ 43.040,00 cada

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
8,48%	252.080.000,00	5.539,58
8,98%	242.910.000,00	5.338,07
9,48%	234.130.000,00	5.145,12
9,98%	**225.720.000,00**	**4.960,31**
10,48%	217.660.000,00	4.783,18
10,98%	209.940.000,00	4.613,53
11,48%	202.530.000,00	4.450,70

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

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

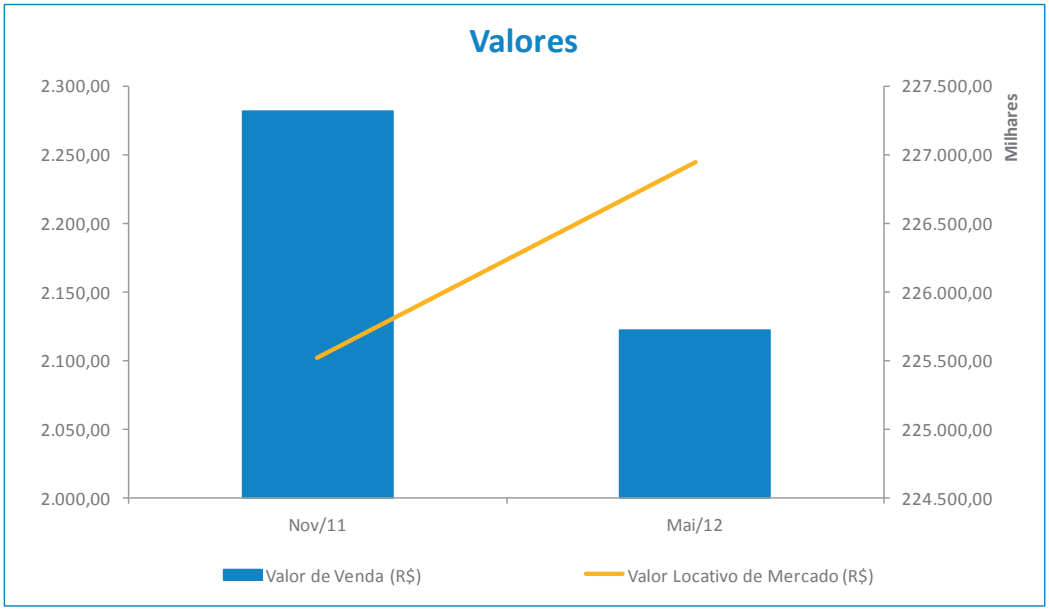
7.3.5. Análise Crítica

	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	101.640.000,00	1.059.200,00		
Nov/09	102.830.000,00	1.059.200,00		12,36
Mai/10	111.415.000,00	1.139.300,00		12,27
Nov/10	129.905.000,00	1.317.900,00		12,17
Mai/11	196.670.000,00	1.752.200,00	10,50	10,69
Nov/11	227.310.000,00	2.102.100,00	10,30	11,10
Mai/12	225.720.000,00	2.244.450,00	10,30	11,93

Comparando os resultados de Novembro, 2011 com os obtidos em Maio, 2012, os valores permaneceram praticamente os mesmos, com pequena queda de 0,01% no valor de venda e um acréscimo de 0,07% no valor de locação.

O resultado pode ser explicado pela do 5º andar do Bloco E, que pertence ao fundo, mais meio andar vago no 3º andar do Bloco A.

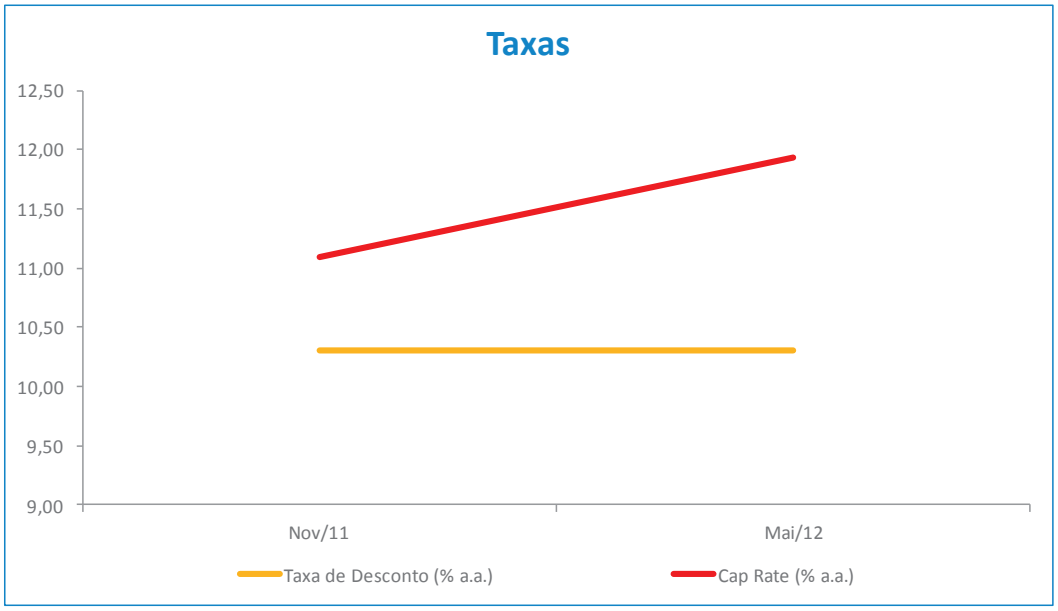
Mesmo se considerando o novo estoque de edifícios classe B esperado para os próximos anos, a tendência é de uma ligeira elevação do valor.



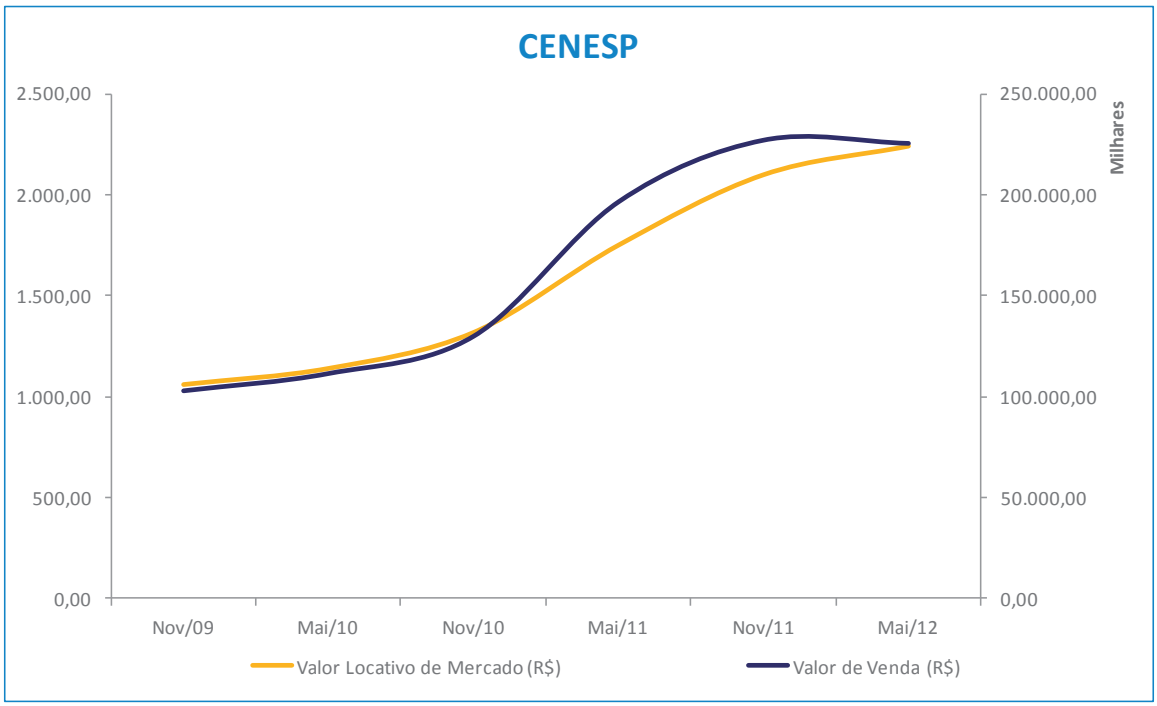
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio de 2012):



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

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

7.3.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 112.865.000,00
  - ✓ Construção R$ 112.855.000,00
  - ✓ Valor Total: R$ 225.720.000,00
- Vida Útil Remanescente: 27 anos
- Valor para Seguro: R$ 164.730.000,00

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

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

EDIFÍCIO TRANSATLÂNTICO

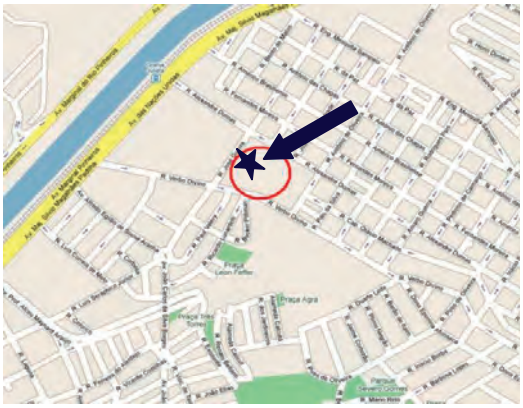
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.4.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Verbo Divino, 1488– Chácara Santo Antônio – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

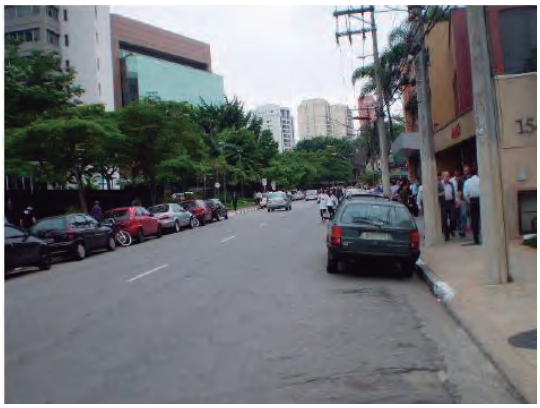
7.4.2. Características Principais

- **Localização**
  - O imóvel está localizado dentro do Condomínio Centro Empresarial Transatlântico situado no bairro da Chácara Santo Antônio, região de classe médio-alta no distrito de Santo Amaro.
  - A região possui muitos edifícios que são ocupados por grandes empresas.
- **Vias de Acesso**
  - As principais vias de acesso são a Avenida Santo Amaro e a Marginal Pinheiros.
  - A região é bem servida por transporte público e algumas dessas linhas são ligadas as estações de metrô.
  - Há uma nova linha planejada para a região já em construção.
- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Área Locável: 4.734,00 m^2
  - Área Construída: 7.294,00m^2
  - Idade: 21 anos

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

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

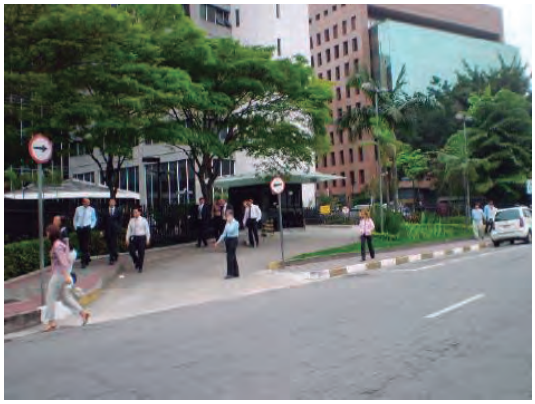
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Rua Verbo Divino, com imóvel à esquerda



Rua Verbo Divino, com imóvel à direita



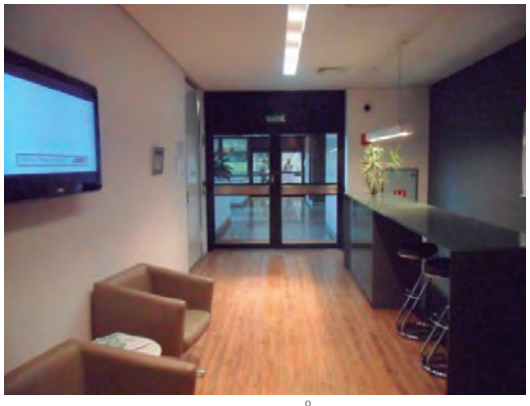
Vista externa



Vista externa



Entrada para o conjunto – 1º andar



Cafeteria – 1° andar

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

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



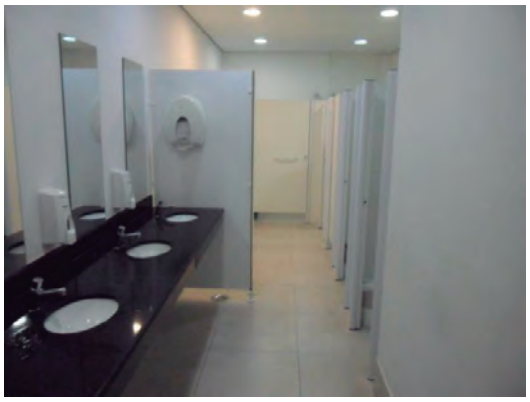
Área de trabalho – 1º andar



Área de trabalho – 1º andar



Copa – 1º andar



Sanitários – 1º andar



Hall dos Elevadores – 2º andar



Recepção – 2º andar

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

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

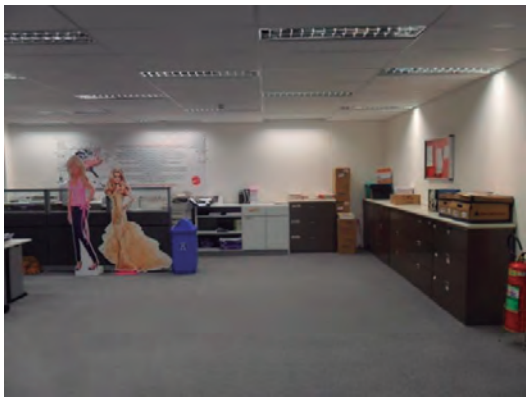
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Área de trabalho – 2º andar



Área de trabalho – 2º andar



Área de trabalho – 2º andar



Sala de reunião – 2º andar



Sanitários – 2º andar



Sanitários – 2º andar

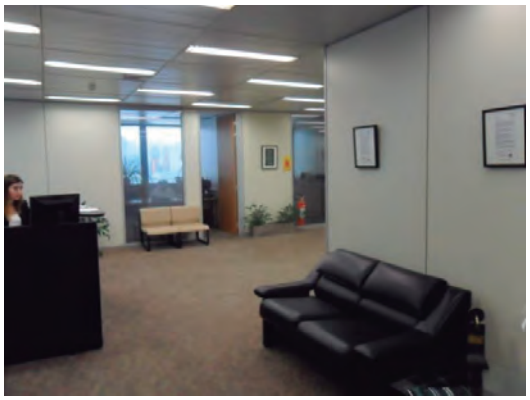
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



Entrada - Conjunto 71


Recepção - Conjunto 71 –


Área de trabalho – Conjunto 71


Área de trabalho – Conjunto 71


Sala de reunião – Conjunto 71


Sala de reunião – Conjunto 71

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

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

7.4.3. Diagnóstico de Mercado

A região atualmente ocupada pela Chácara Santo Antônio possui desenvolvimento fortemente atrelado à ocupação industrial que predominava na região de Santo Amaro. Como reflexo a essa ocupação vieram, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (de 1972), as restrições de zoneamento que causaram a característica horizontalidade dos empreendimentos.

Á medida em que a cidade foi perdendo seu caráter industrial e foi assumindo vocação para os setores comercial e de serviços, surgiu o polo de escritórios da Chácara Santo Antônio como alternativa para grandes empresas que buscavam qualidade de espaço e tecnologia avançada em escritórios.

Atualmente, a Chácara Santo Antônio apresenta características de bairro misto, com edifícios residenciais de padrão médio e edifícios comerciais de padrão médio-alto e alto.

Dentre os principais vetores de valorização da Chácara Santo Antônio podem ser citados:

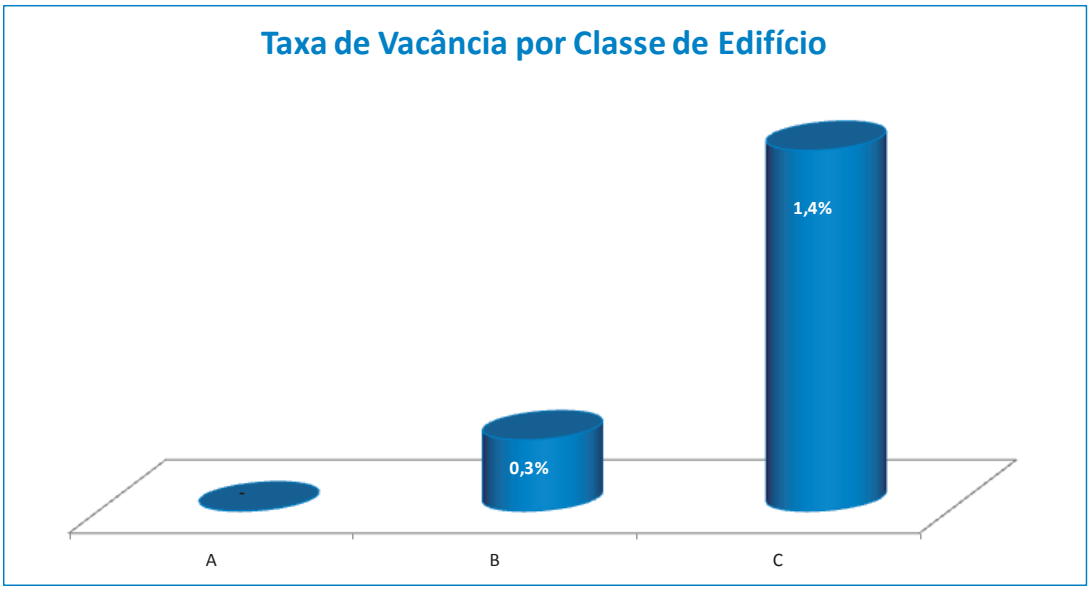
- A ocupação de grandes terrenos vazios por usos não industriais, como por exemplo: shopping centers, hipermercados e edifícios sedes de instituições financeiras;
- Desocupação das áreas industriais de forma lenta e gradual;
- Presença da estação Granja Julieta da Linha C da CPTM (metrô de superfície) no entroncamento da Marginal Pinheiros com a Rua Alexandre Dumas (com um volume médio de 2.000 passageiros por dia);
- Expectativa da implantação da continuação da Linha 5 do Metrô que interligará Capão Redondo à Chácara Klabin, com término previsto para 2014;
- Tendência de ocupação da região lindeira à Marginal Pinheiros, principalmente por empreendimentos que se caracterizem pela preocupação com a imagem corporativa das empresas; e,
- A facilidade de acesso que será gerada pelo prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Rua da Paz.

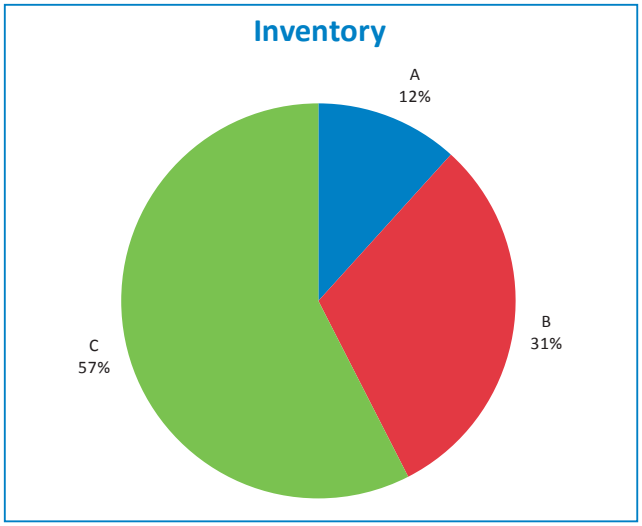
A taxa de vacância atual por classe de edifício é mostrada a seguir:

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

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





Atualmente, a região apresenta a seguinte distribuição do estoque de acordo com a classe do edifício:

Somente edifícios das classes B e C estão disponíveis na região

Apenas 5 edifícios na Chácara Santo Antonio possuem espaço para locação, apesar de o Edifício Cardinal ser o único que tem lajes similares ao Transatlântico.

Os valores de locação variam entre R$ 54,00 e R$ 70,00 por metro quadrado de área privativa.

Analisando o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais

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

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

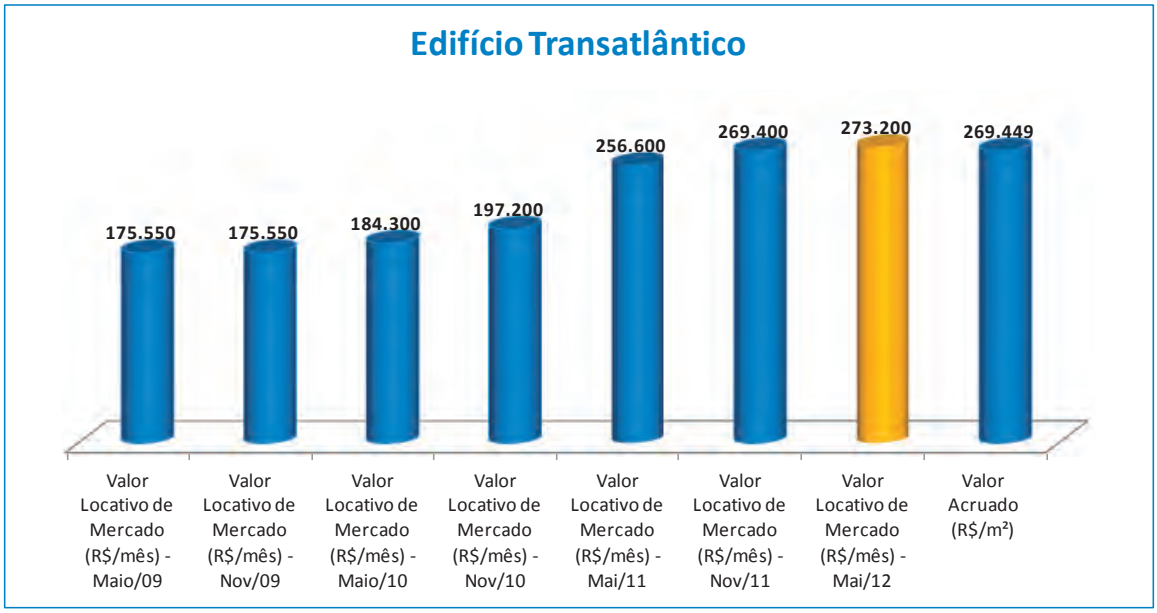
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

- Aspectos Positivos
  - Fácil acesso pela Marginal Pinheiros e Ponte do Morumbi;
  - Fácil acesso por transporte público (ônibus e metrô de superfície);
  - Boa relação entre a área privativa e vagas de estacionamento;
  - A dimensão da laje propicia uma boa ocupação;
  - Boa infraestrutura no entorno;
  - Proximidade com estabelecimentos de comércios e serviços.
- Aspectos Negativos
  - Tráfico intenso na região;
  - O imóvel é relativamente antigo.
- Cenário de Liquidez: Média para venda e locação
- Tendências de Mercado: Valorização

7.4.4. Avaliação

7.4.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 273.200,00/mês



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

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

7.4.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Cap Rate Adotado: 10,00% a.a.
- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 32.790.000,00

(trinta e dois milhões, setecentos e noventa mil reais)

7.4.5. Análise Crítica

	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	17.555.000	175.550,00	12,00
Nov/09	19.150.000	175.550,00	11,00
Mai/10	20.100.000	184.300,00	11,00
Nov/10	21.510.000	197.200,00	11,00
Mai/11	29.320.000	256.600,00	10,50
Nov/11	30.790.000	269.400,00	10,50
Mai/12	32.790.000	273.200,00	10,00

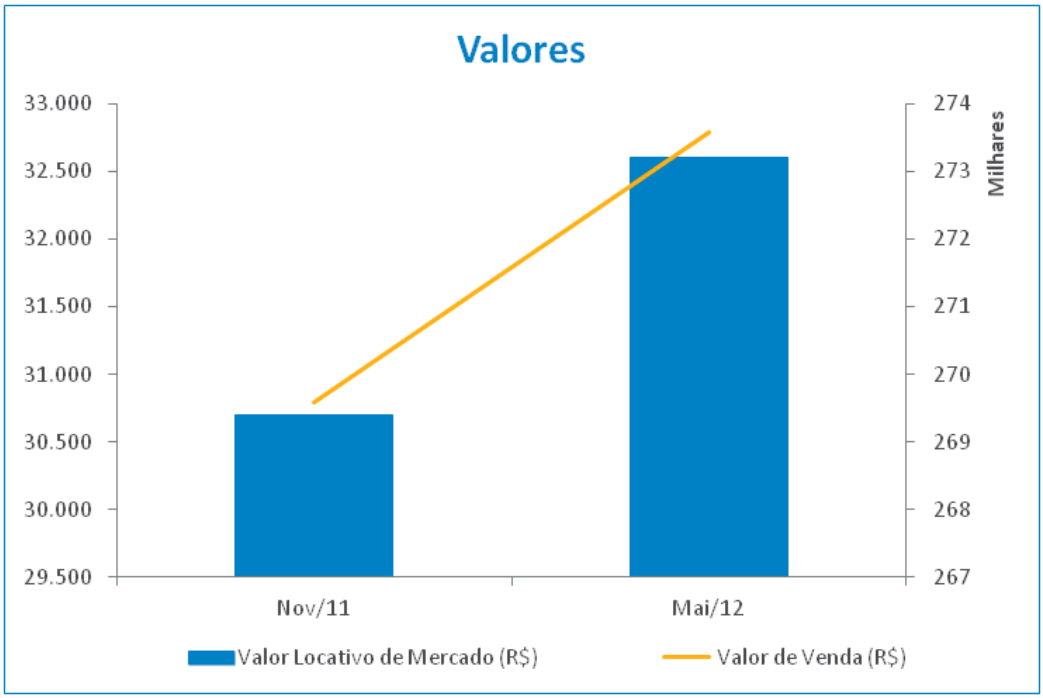
Comparando os resultados de Novembro, 2011 com os obtidos em Maio de 2012, houve um aumento de 1,41% no valor locativo e de 6,50% no valor de venda.

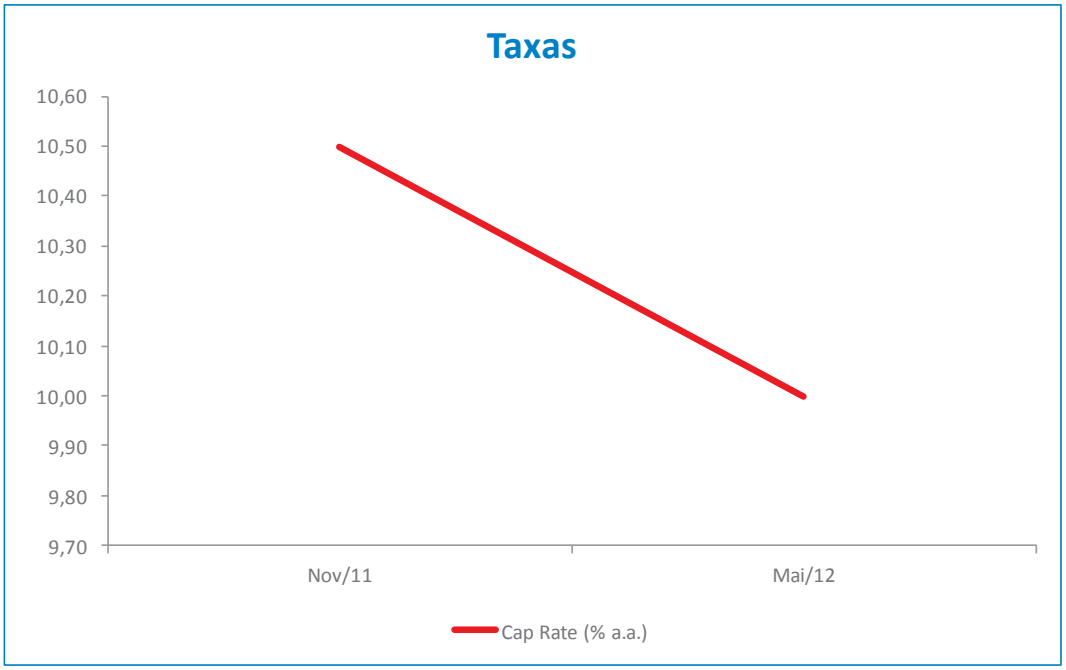
Mesmo se considerando o novo estoque de edifícios classe B esperado para os próximos anos, a tendência é de uma ligeira elevação do valor.

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

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

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



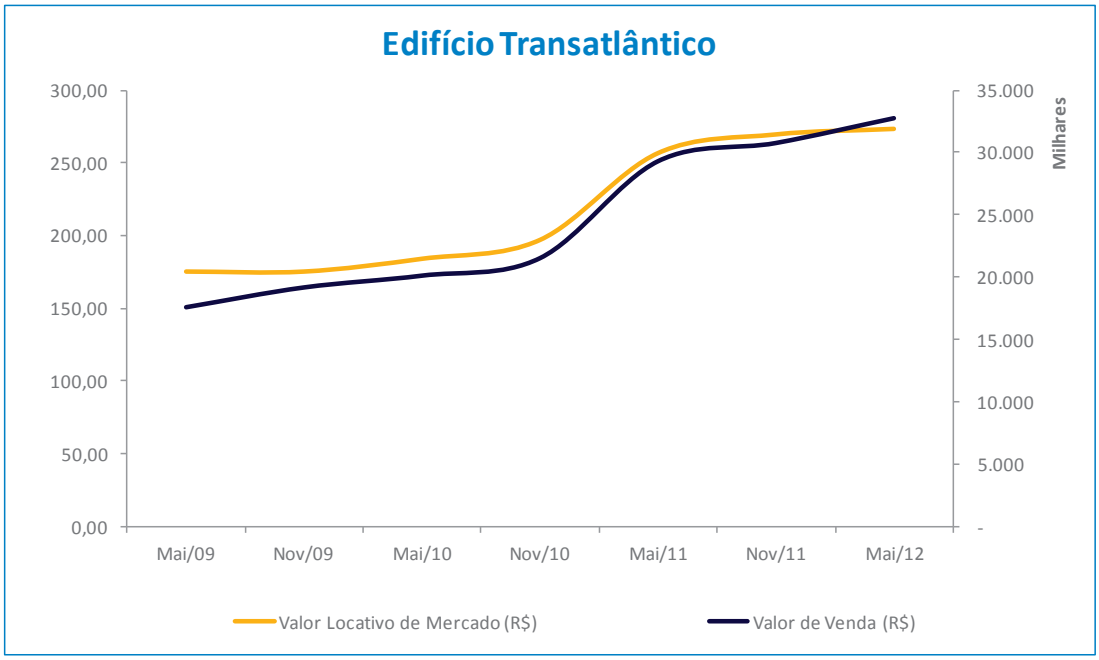


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio de 2012):



7.4.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 11.470.000,00
  - ✓ Construção R$ 21.320.000,00
- Vida Útil Remanescente: 39 anos
- Valor para Seguro: R$ 25.670.000,00

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

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

EDIFÍCIO OFFICE SHOPPING LEBLON

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

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

7.5.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Borges de Medeiros, 633, Conjuntos 601 a 608, Leblon, Rio de Janeiro – RJ



Mapa de Localização



Fachada

7.5.2. Características Principais

- **Localização**
  - Os conjuntos estão situados no Office Shopping Leblon, localizado no distrito do Leblon, na zona sul do Rio de Janeiro,
  - O Leblon apresenta mescla de edifícios residenciais e comerciais, com alta densidade demográfica e residências de padrão médio-alto a alto.
  - Os valores dos imóveis estão dentre os mais expressivos da cidade.
  - O distrito é bem servido por lojas, agências bancárias, hotéis e estabelecimentos comerciais e de serviços.
- **Vias de Acesso**
  - As principais formas de acesso são as Avenidas Ataulfo de Paiva, Afrânio de Melo e Franco Delfim Moreira e a Rua Bartolomeu Mitre.
- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Área Locável: 1.249,00m^2
  - Idade: 3 anos

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

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



Avenida Borges de Medeiros com imóvel à direita



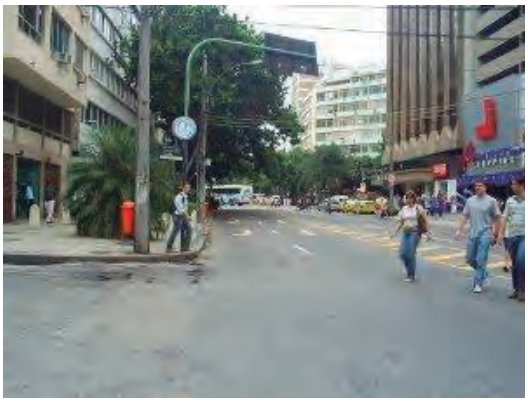
Avenida Borges de Medeiros com imóvel à esquerda



Acesso ao estacionamento à esquerda pela Rua Professor Antônio Maria Teixeira



Avenida Afrânio de Melo Franco mostrando o acesso ao Shopping Leblon à direita



Esquina da Avenida Afrânio de Melo Franco com a Rua Professor Antônio Maria Teixeira à esquerda



Fachada

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

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



Hall / Recepção



Hall dos Elevadores

Conjunto 601 - Vago



Entrada para o Conjunto 601

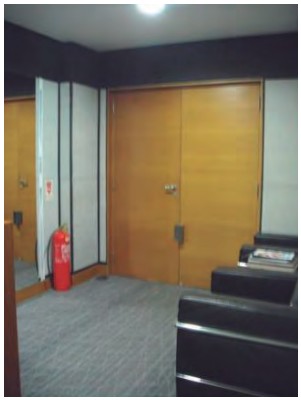


Área de trabalho

Conjunto 602 – BR Educacional



Entrada para o Conjunto 602

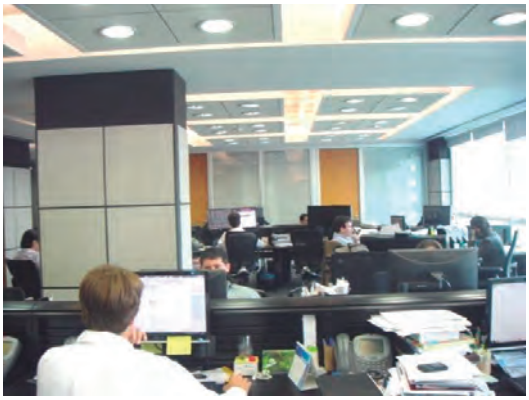


Recepção

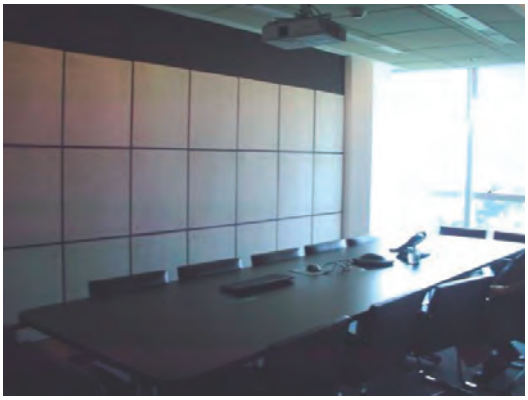
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



Área de trabalho



Sala de reunião

Conjunto 602 ao 608 – CR 2



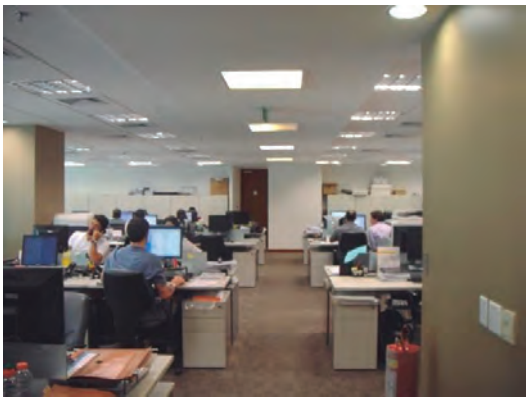
Entrada



Recepção



Corredor

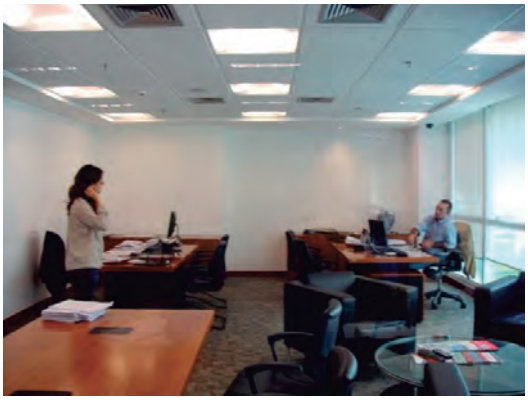


Área de trabalho

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

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

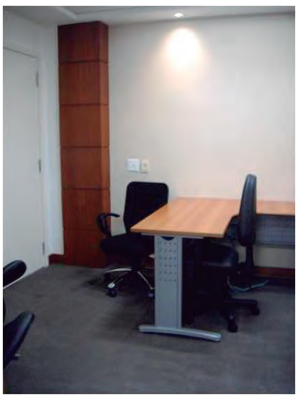


Sala da diretoria

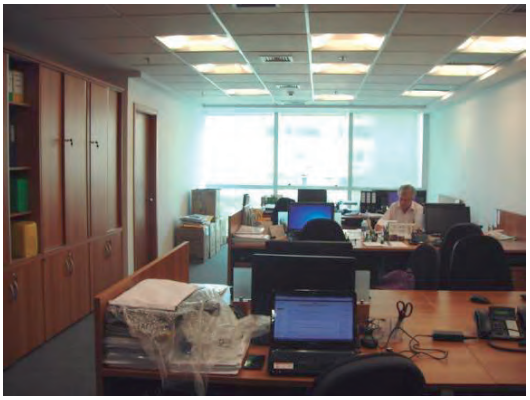


Sala de reunião

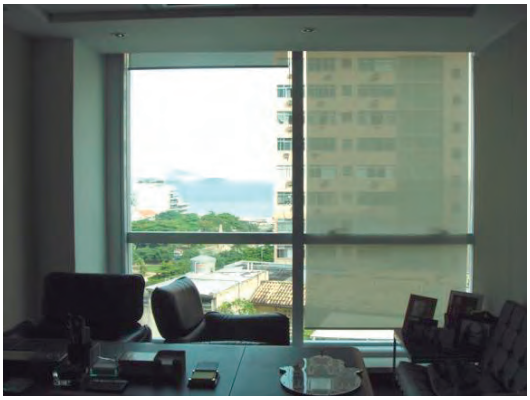
Conjunto 603 – TBG EMPREENDIMENTOS



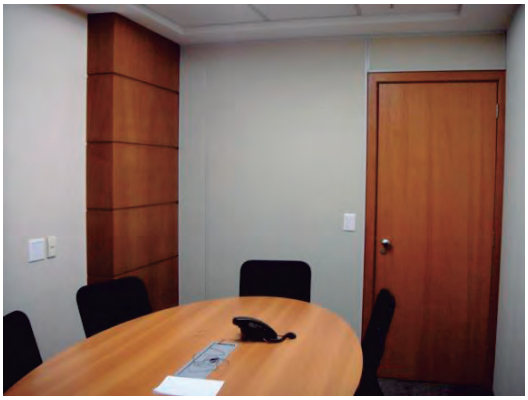
Recepção



Área de trabalho



Sala da diretoria



Sala de reunião

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

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

7.5.3. Diagnóstico de Mercado

A região onde o imóvel em avaliação está situado é bem servida por variados estabelecimentos de comércio e serviços e possui boa infraestrutura urbana. Mesmo assim, a ocupação residencial de padrão médio-alto é predominante, com forte tendência à verticalização e incorporação, principalmente o quarteirão próximo à praia e também para o uso comercial de escritórios de alto padrão nas avenidas principais.



Atualmente, o Leblon constitui-se em um dos principais e mais famosos bairros da zona sul carioca, com excelente infraestrutura urbana, mesclando edifícios residenciais verticais de padrão de médio a alto, com estabelecimentos institucionais, comerciais e de serviços variados, notadamente nas áreas de hospedagem, gastronomia, saúde e financeira.

O mercado imobiliário no segmento de edifícios comerciais na cidade do Rio de Janeiro tem por característica um estoque envelhecido e que ficou praticamente estagnado a partir do final da década de 70 até o início do processo de privatização das telecomunicações, já no final da década de 90. Na maioria, empreendimentos com ar condicionado central e com vagas de garagem suficientes para atendimento.

O lançamento do empreendimento Offices Shopping Leblon surgiu como uma alternativa viável para as empresas que não conseguiam bons espaços no centro, mas que também não pretendiam se estabelecer na Barra da Tijuca, devido à sua notória deficiência na infraestrutura viária.

Integrado ao Shopping Leblon e localizado no encontro dos bairros do Leblon e Ipanema, o Offices Leblon atende aos padrões atuais de infraestrutura e serviços exigidos pelas grandes empresas.

Devido ao fato do bairro do Leblon ter Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), os investimentos imobiliários ocorrem de forma mais contida, pois ao impor restrições à construção, as empresas do ramo imobiliário são induzidas a buscar alternativas em regiões diferentes das tradicionais da Zona Sul.

O Sistema BRT (Bus Rapid Transit) facilitará muito a ligação entre a Barra da Tijuca e os demais bairros da cidade e a Linha 4 do Metrô, ligará a Barra da Tijuca à Ipanema, diminuindo o tempo visto que o trajeto de 14 km será feito em 13 minutos e dessa forma, facilitará o acesso à região.

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

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

PROJETOS DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTE



Fonte: Agência de Promoção de Investimentos do Rio de Janeiro

A revitalização da zona portuária da cidade será outro marco, pois além da questão habitacional e cultural, a possibilidade da criação de um novo centro de negócios atrairá muitas empresas para a região, a qual deve receber R$ 200 milhões em impostos adicionais.

Esses projetos são importantes para o mercado imobiliário da cidade, visto que a região Central possui espaço limitado, possibilitando que outros locais com potencial de construção possam se desenvolver também para o perfil corporativo.

Os principais indicadores econômicos do mercado para 2011 mostraram desaceleração menor da atividade econômica no Estado do Rio de Janeiro, acompanhando o ritmo nacional, que obteve desempenho mais fraco dado à incerteza relacionada com a crise europeia e a diminuição do ritmo de dos Estados Unidos.

Segundo a FIRJAN (Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro), o Estado é o que recebe a maior quantidade de investimentos públicos e privados do país, não somente em virtude das atividades esportivas, mas também da evolução do projeto pré-sal dado que o Rio de Janeiro detém 82% da produção nacional de petróleo.

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

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

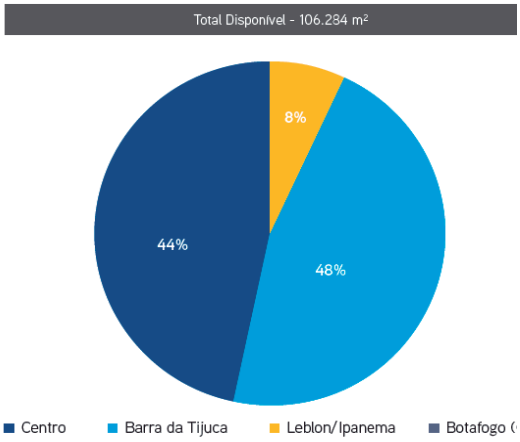
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

O inventário da região é de 28.857 m² apenas

O novo edifício da região Leblon / Ipanema é R3X Corporativa Leblon (6.600 m²).

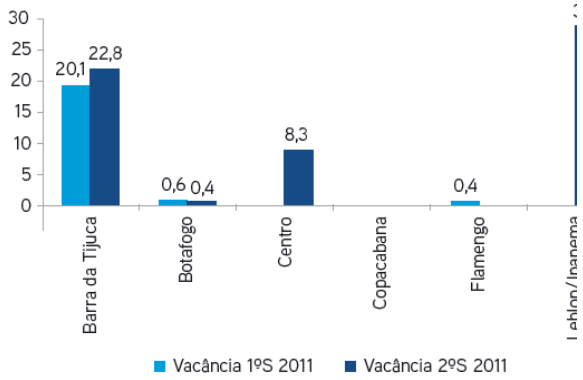
A região do Leblon / Ipanema apresenta a mais baixa taxa de área disponível em relação ao total do mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DISPONÍVEIS POR REGIÃO EM RELAÇÃO MERCADO TOTAL (%)



Fonte:Colliers International

TAXA DE VACÂNCIA 2011 (%)



Fonte:Colliers International

Das regiões monitoradas pela Colliers, a região Leblon/Ipanema encerrou o ano com a maior taxa de vacância entre as outras, com 30,19% devido à devolução de área no edifício Offices Shopping Leblon (2.035 m²) e a entrega do empreendimento R3X Leblon Corporate.

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

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

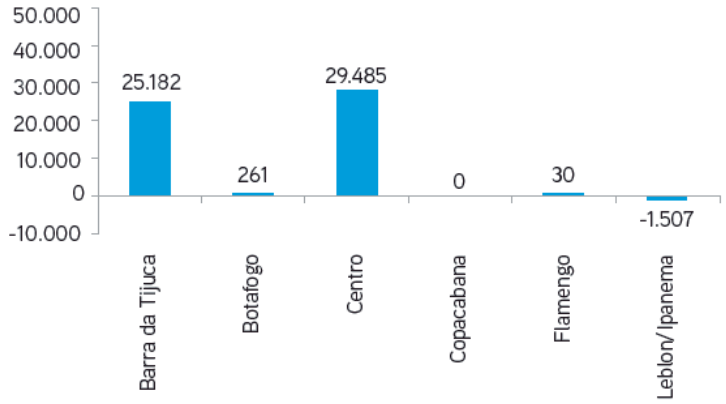
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

O total de 203.524m² do novo estoque chegou ao mercado em 2011. A absorção anual líquida alcançou 115.404 m², 20,6% superior ao ano anterior, 90% dos quais se referem ao novo estoque.

Houve diminuição da absorção de 13,7% comparado ao semestre anterior.

A absorção negativa na região de Leblon/Ipanema ocorreu em função da devolução de áreas no edifício Offices Shopping Leblon e da entrega do R3X Corporate Leblon.

ABSORÇÃO DO 2º SEMESTRE POR REGIÃO (m²)



Fonte:Colliers International

Quanto aos preços de locação, atingiram uma média de R$ 158,00/m²/mês no segundo semestre, 23,4% superior ao do primeiro semestre e 28,5% maior que os preços no mesmo período do ano passado.

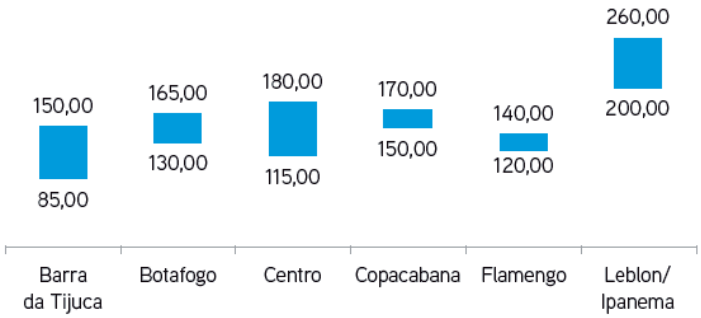
Descontado o efeito inflacionário, o aumento real foi 18,3%. O aumento dos preços pedidos em 2011 dificultou a locação de áreas em diversos empreendimentos, fato este que deve continuar durante 2012 em razão da grande quantidade de empreendimentos previstos e das expectativas geradas pelos eventos esportivos.

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

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

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R$/M²/MÊS)



Fonte:Colliers International

A Barra da Tijuca permanece com o menor preço pedido de locação por razões como: vacância alta, distância do centro da cidade e perfil predominante de salas comerciais.

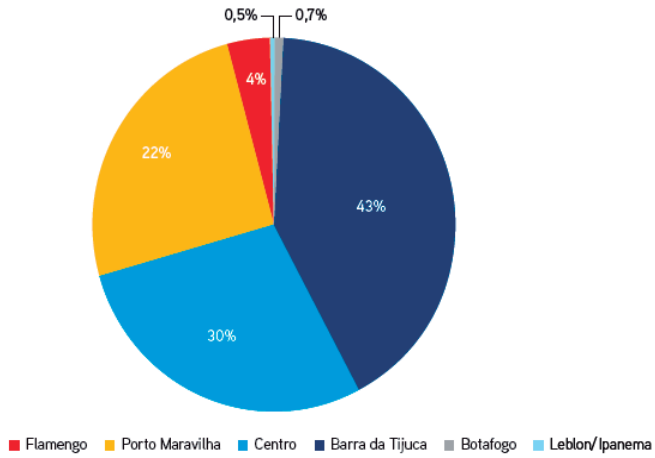
O preço máximo pedido de locação foi de R$260,00/m² na região Leblon/Ipanema no edifício Offices Shopping Leblon.

Até 2014, 522.871 m² serão entregues, dos quais 63% serão empreendimentos padrão classe A+ o que demonstra não só a evolução do padrão construtivo da cidade como também o entendimento da atual necessidade do mercado que procura espaços de melhor qualidade.

Leblon/Ipanema receberá somente 0,7% da área a ser entregue.

O ano de 2012 deverá ser de cautela para aprovação de novos projetos dado ao cenário atual com vacância alta, que não deverá decrescer significativamente nos próximos anos.

DISTRIBUIÇÃO TOTAL POR REGIÃO DO INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO E PROJETO ATÉ 2014 (%)



Analisando-se o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais:

- Aspectos Positivos
  - Facilidade de acesso pela Avenida Borges de Medeiros
  - Ampla área de estacionamento
  - Localizado num dos melhores bairros da cidade.
  - Região com boa infraestrutura.
  - Estabelecimentos comerciais e de serviços disponíveis nas imediações
  - Próximo às praias e à região de Ipanema
  - Boa oferta de transporte público.

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

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

- Aspectos Negativos
  - Tráfego intenso
  - Ainda não é diretamente servida por metrô
  - Poucos estabelecimentos governamentais.
- Cenário de Liquidez
  - Médio-Alta
- Tendências do Mercado para os próximos 3 anos
  - Vacância – Pequeno decréscimo, mas deve se manter entre 8% e 10%.
  - Absorção - A velocidade de absorção será mais lenta pela estabilidade do nível de demanda e em função dos altos preços de locação.
  - Preços –Tendência à estabilidade com suave aumento nos próximos anos.
  - Novo Estoque - O total estimado até 2014 é de 522.871 m². Atualmente os projetos sem definição de data de entrega somam 120.000 de m².

7.5.4. Avaliação

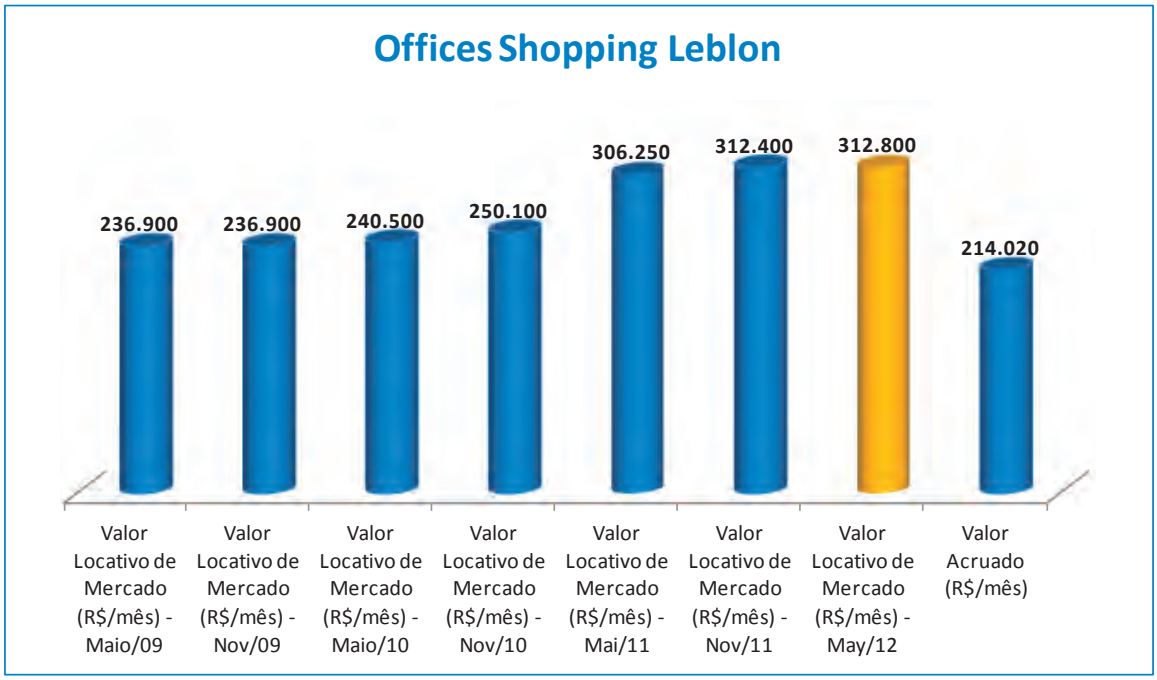
7.5.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Conjunto 601: R$ 179.250,00/mês
- Conjunto 602: R$ 57.850,00/mês
- Conjuntos 603 a 608: R$ 75.700,00/mês
- Total: R$ 312.800,00/mês

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

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



7.5.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da capitalização Direta da Renda
- Cap Rate Adotado: 10,00% a.a.

Valor de Venda

R$ 37.536.000,00

(trinta e sete milhões, quinhentos e trinta e seis mil reais)

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

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

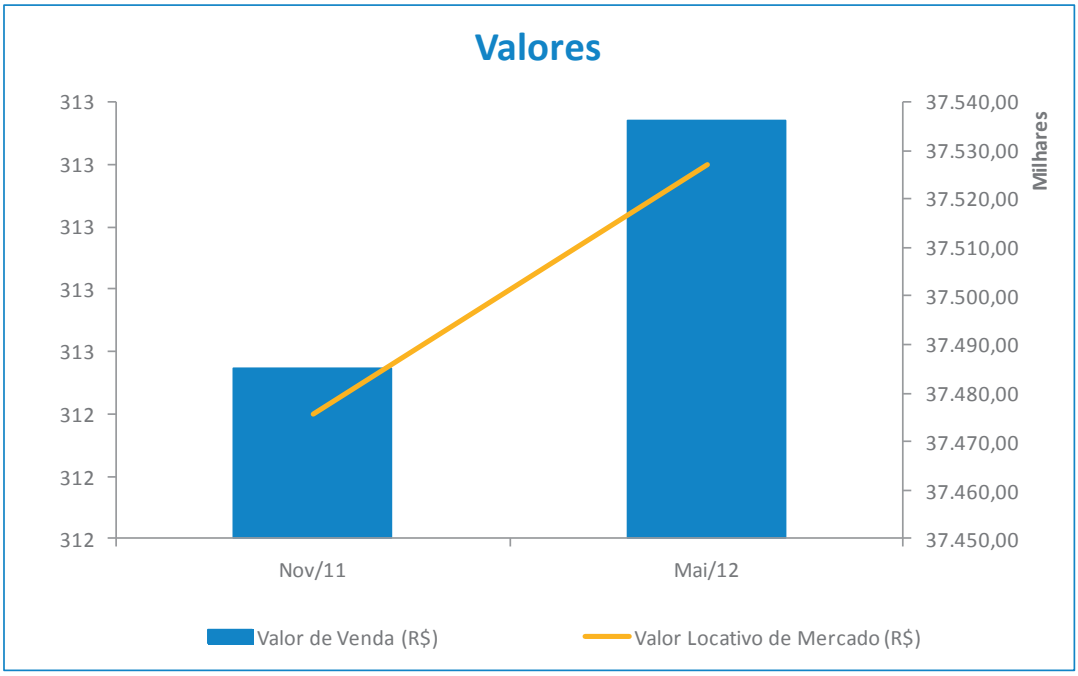
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

7.5.5. Análise Crítica

	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	26.240.000,00	236.900,00	10,83
Nov/09	25.845.000,00	236.900,00	11,00
Mai/10	26.240.000,00	240.500,00	11,00
Nov/10	27.280.000,00	250.100,00	11,00
Mai/11	36.750.000,00	306.250,00	10,00
Nov/11	37.485.000,00	312.400,00	10,00
May/12	37.536.000,00	312.800,00	10,00

Comparando os resultados de Novembro/2011 e de Maio, 2012, observou-se aumento de 0,13% no Valor Locativo e de 0,14% no Valor de venda.

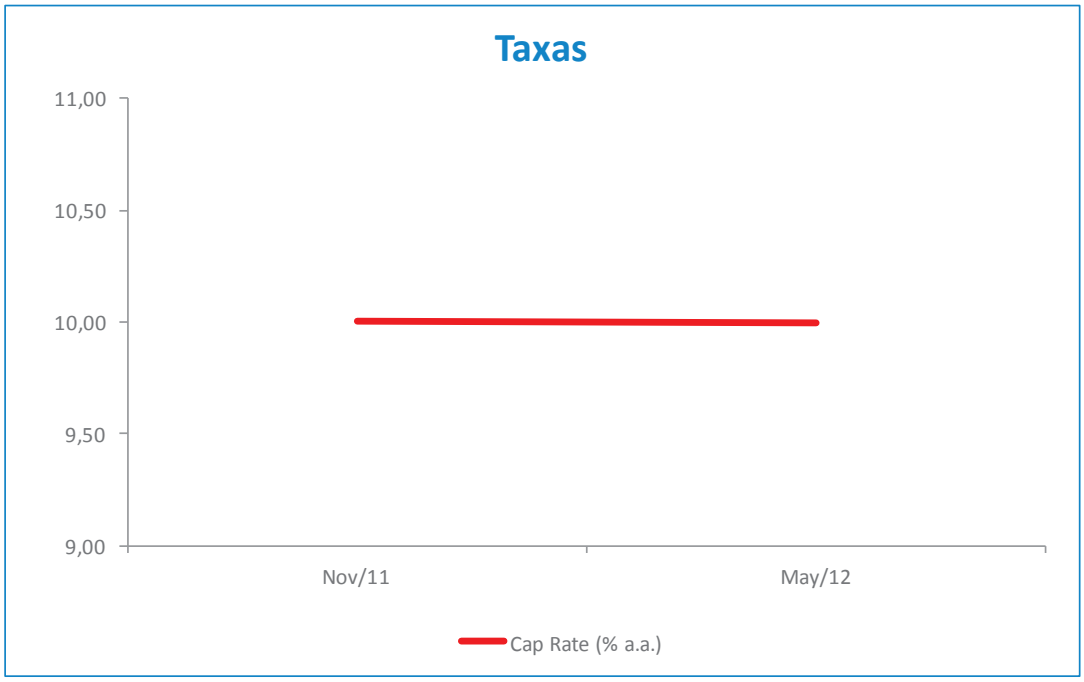
Mesmo considerando o novo estoque de edifícios de Classe B esperado para os próximos anos, a tendência da região continua sendo a de ligeiro crescimento do valor.



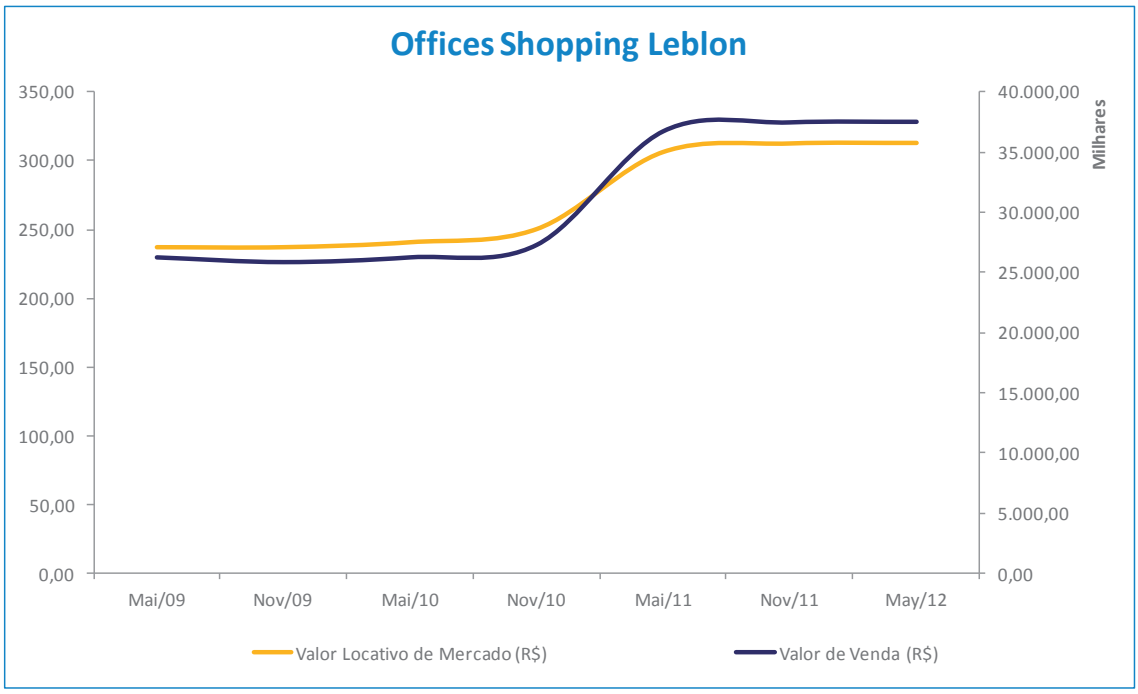
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio de 2012):



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

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

7.5.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 13.133.000,00
  - ✓ Construção R$ 24.403.000,00
- Vida Útil Remanescente: 47 anos
- Valor para Seguro: R$ 23.271.000,00

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

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

EDIFÍCIO HICHAN

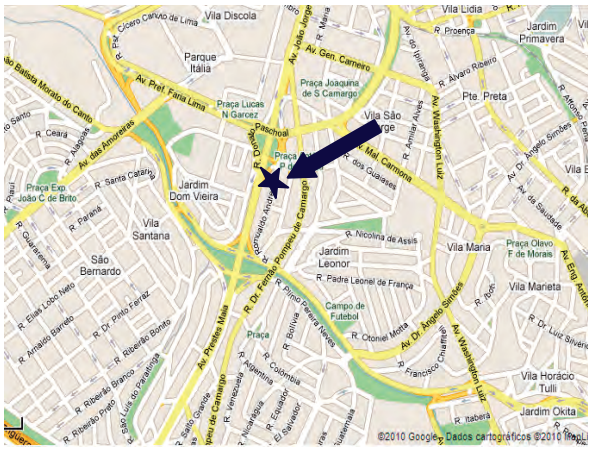
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.6.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Romualdo Andreazzi, 600 – Jardim do Trevo – Campinas, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.6.2. Características Principais

- **Localização**
  - O imóvel está localizado na zona sul do Município de Campinas.
  - O bairro Jardim do Trevo, também conhecido como Jardim Leonor, apresenta uma mistura de tipologias construtivas com residências populares e de padrão médio, edifícios comerciais e áreas industriais.
  - O edifício está situado nas proximidades do Hospital Público de Campinas.
- **Vias de Acesso**
  - A principal forma de acesso é através da Avenida Doutor Celso da Silveira Resende e da Avenida Prestes Maia.
  - A região é bem servida por ônibus.
- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Área de Terreno: 2.250,00m^2
  - Área Construída: 9.038,55m^2
  - Área Locável: 5.902,88m^2.
  - Idade: 18 anos

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

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



Rua Romualdo Andreazzi, com imóvel à esquerda



Rua Romualdo Andreazzi, com imóvel à direita



Vista frontal do edifício



Entrada do Edifício Hichan



Circulação

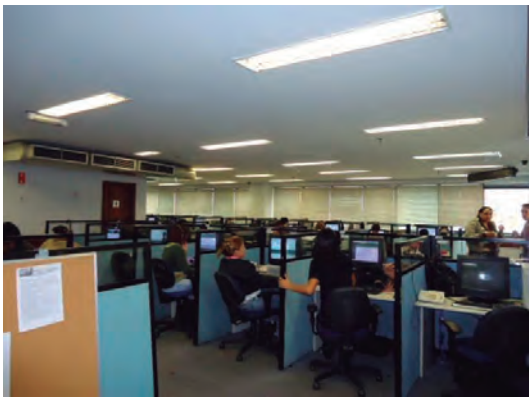


Refeitório

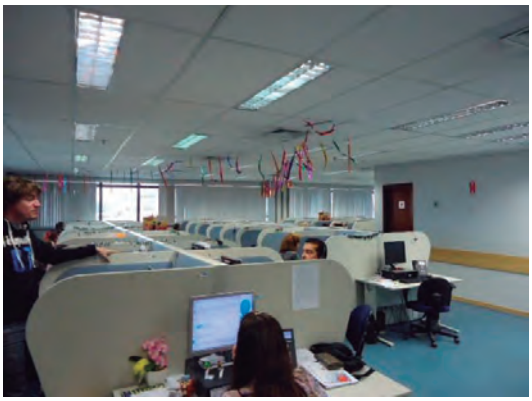
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

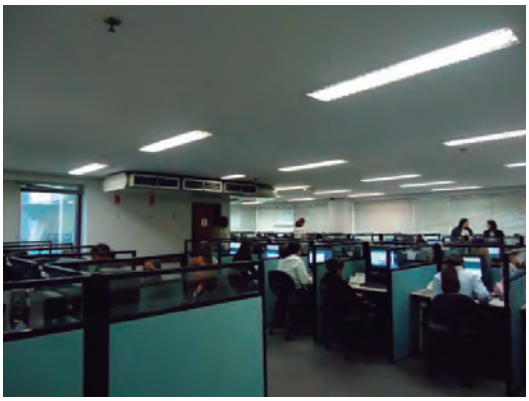
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



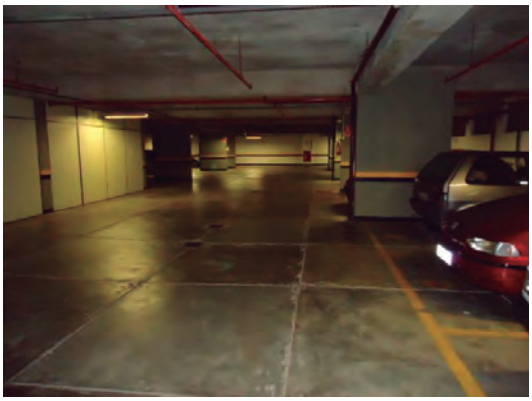
Área de trabalho



Área de trabalho



Área de trabalho



Garagem

7.6.3. Diagnóstico de Mercado

Localizada a 90 quilômetros de São Paulo, Campinas ocupa uma área de 801 km² e conta com uma população aproximada em 1 milhão de habitantes, distribuída por quatro distritos (Joaquim Egídio, Sousas, Barão Geraldo, e Nova Aparecida) e centenas de bairros.

Campinas, juntamente com a Região Metropolitana de Campinas, responde por aproximadamente 2,9% do Produto Interno Bruto (PIB) e por 17% da produção industrial do Estado de São Paulo e é a segunda maior concentração de indústrias do Estado e do Brasil.

A diversificação da indústria, do comércio e a qualidade do setor de serviços, aliados à posição geográfica de Campinas e sua completa infraestrutura de transporte e telecomunicações, conferem à cidade grande poder de influência sobre uma vasta região e prestígio internacional sustentado por sua moderna política de atração de empresas, especialmente as de alta tecnologia.

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

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

A cidade abriga o Aeroporto de Viracopos, com um importante Terminal de Cargas e apresenta excelente oferta de profissionais qualificados do país. Atualmente concentra cerca de um terço da produção industrial do estado de São Paulo. Destacam-se as indústrias de alta tecnologia e o parque metalúrgico.

Houve um aumento do estoque de escritórios. Novos edifícios têm sido lançados ou já estão prontos para serem ocupados, como Arcadas, no centro; Trade Tower e Life Town na Avenida Norte Sul; Centro de Negócios Campinas na Avenida Aquidabã entre outros.

Os preços pedidos nesses edifícios variam de R$ 30,00/m² a R$ 74,00/m².

Quanto ao imóvel, possui bom apelo promocional por fazer frente tanto para a Avenida Prestes Maia como para a Rua Romualdo Andreazzi e o acesso é muito fácil tanto por carro como por ônibus.

O novo estoque localiza-se na região da Via Dom Pedro e Avenida Norte-Sul, próximo ao bairro do Cambuí.

Analisando o edifício sob a perspectiva do mercado imobiliário, podemos enfatizar os seguintes aspectos:

- Aspectos Positivos
  - Imóvel com facilidade de acesso pela Via Anhanguera e Avenida Prestes Maia.
  - Propriedade com bom apelo promocional e visibilidade para a Avenida Prestes Maia.
  - O edifício apresenta características compatíveis com o uso atual.
  - Frente secundária que aumenta seu apelo promocional
  - Edifício em bom estado de conservação
- Aspectos Negativos
  - O edifício apresenta relação desfavorável entre o número de vagas e a área construída.
  - O entorno imediato apresenta carência em estabelecimentos comerciais de âmbito local.
- Cenário de Liquidez — Média
- Tendência de Mercado — Valorização

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

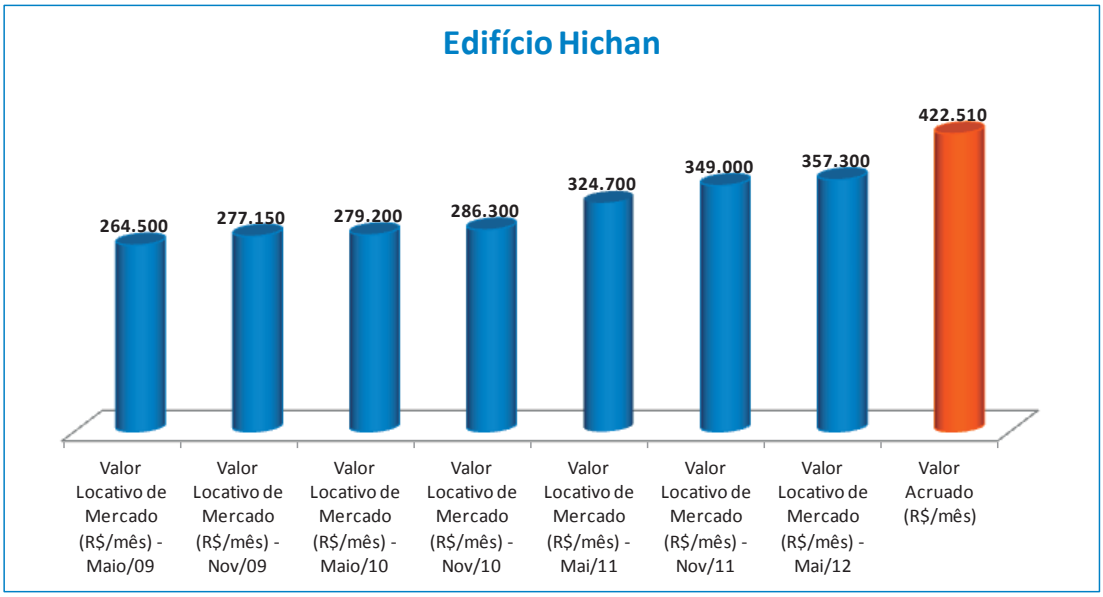
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

7.6.4. Avaliação

7.6.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 357.300,00/mês



7.6.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos

- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 422.510,00/mês
  - ✓ Data de Término: Setembro, 2015

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

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

- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 60,22/m^2
  - ✓ Crescimento Real: 1% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 10 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 4 meses

- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 12,24/m^2 mês
  - ✓ IPTU: R$ 4,24/m^2 mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância

- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 1% da receita bruta após o 60º mês

- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,73% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda

- Taxa de Desconto: 10,23% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,73% a.a.
  - ✓ Risco da Propriedade: 2,00% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Contrato de Locação: -1,50% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 1,00% a.a.

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

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

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 46.150.000,00

(quarenta e seis milhões, cento e cinquenta mil reais)

- Análise de Sensibilidade

Taxa de Desconto (anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
9,50%	50.530.000,00	8.560,23
10,00%	49.010.000,00	8.302,73
10,50%	47.550.000,00	8.055,39
11,00%	46.150.000,00	7.818,22
11,50%	44.810.000,00	7.591,21
12,00%	43.530.000,00	7.374,37
12,50%	42.300.000,00	7.165,99

7.6.5. Análise Crítica

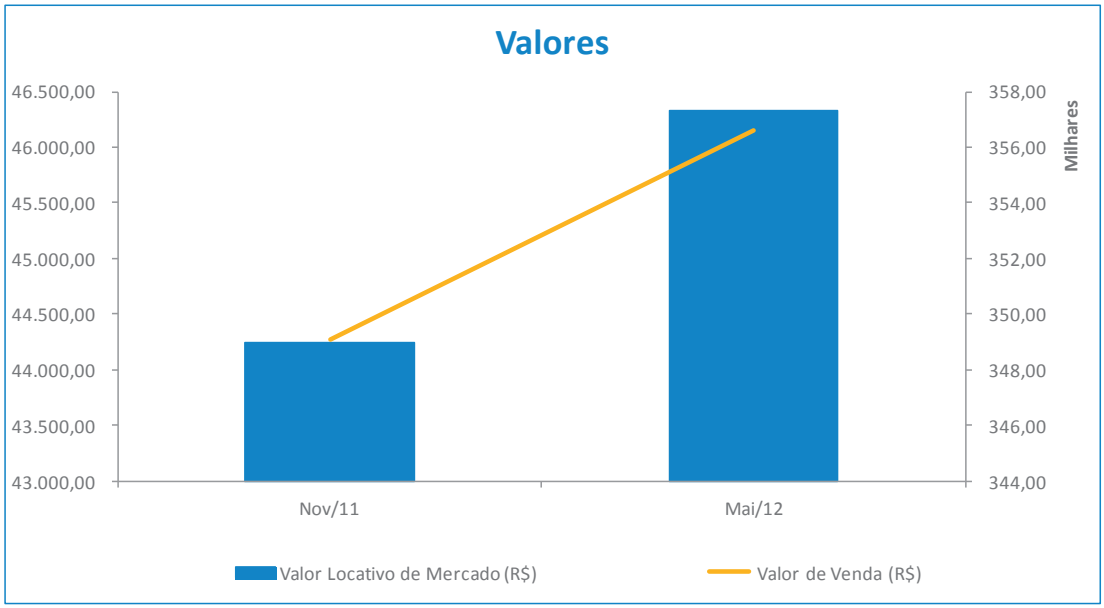
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	34.550.000,00	264.500,00	12,00	9,19
Nov/09	36.930.000,00	277.150,00	11,20	9,01
Mai/10	37.010.000,00	279.200,00	11,00	9,05
Nov/10	37.970.000,00	286.300,00	11,00	9,05
Mai/11	42.000.000,00	324.700,00	10,80	9,28
Nov/11	44.270.000,00	349.000,00	10,60	9,46
May/12	46.150.000,00	357.300,00	10,23	9,29

Comparando os valores obtidos nesta avaliação com os encontrados em Novembro de 2011 observou-se um aumento de 4,25% no valor de venda e de 2,38% no valor locativo.

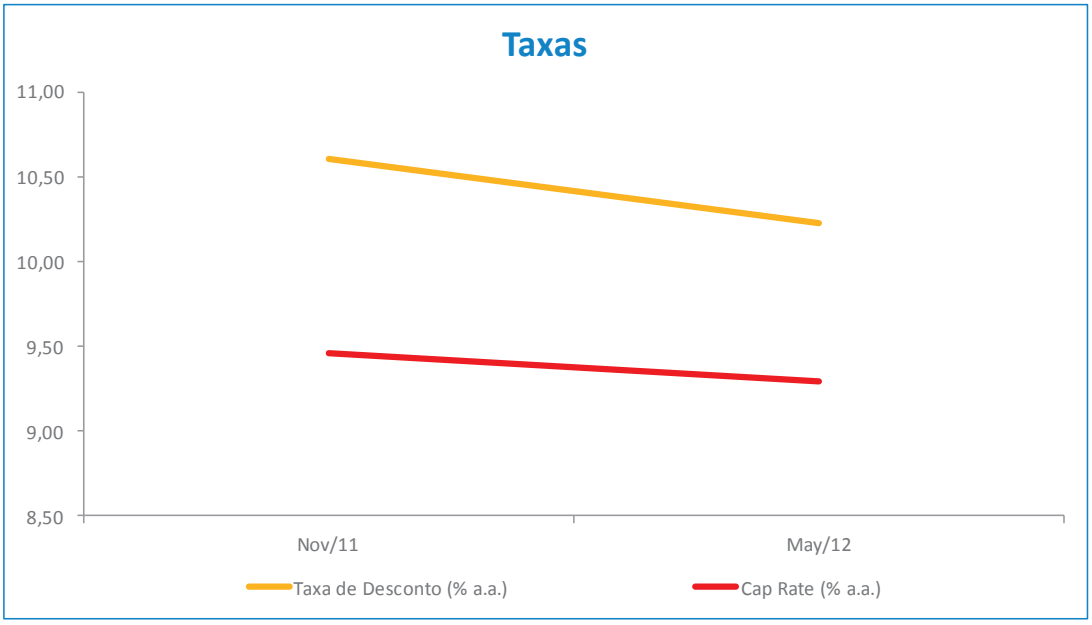
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



Analisando-se o cap rate de Maio/12 a Novembro/11, observou-se melhora na performance da propriedade



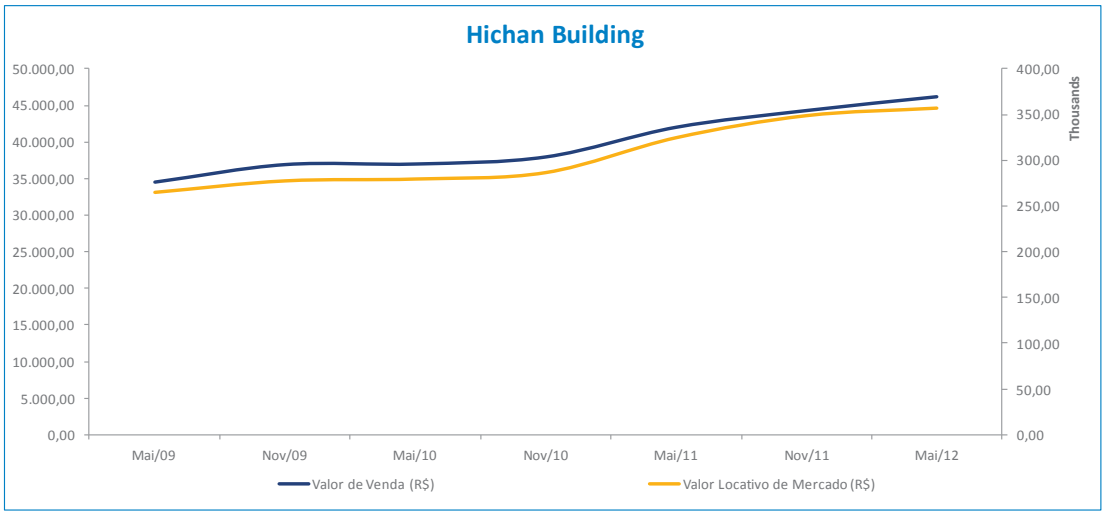
A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (10,23% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características do imóvel e do contrato de locação.

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

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

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio de 2012):



7.6.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 11.545.000,00
  - ✓ Construção R$ 34.605.000,00
- Vida Útil Remanescente: 42 anos
- Valor para Seguro: R$ 39.650.000,00

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

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

EDIFÍCIO HICHAN II

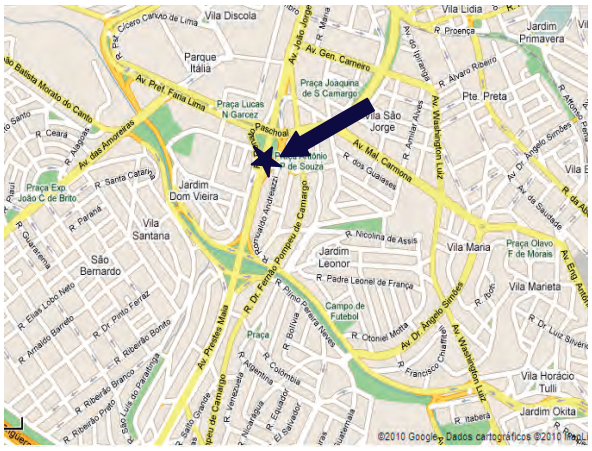
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.7.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Romualdo Andreazzi, 550 – Jardim do Trevo – Campinas, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.7.2. Características Principais

- **Localização**
  - O imóvel está localizado na zona sul do Município de Campinas.
  - O bairro Jardim do Trevo, também conhecido como Jardim Leonor, apresenta uma mistura de tipologias construtivas com residências populares e de padrão médio, edifícios comerciais e áreas industriais.
  - O edifício está situado nas proximidades do Hospital Público de Campinas.
- **Vias de Acesso**
  - A principal forma de acesso é através da Avenida Doutor Celso da Silveira Resende e da Avenida Prestes Maia.
  - A região é bem servida por ônibus.
- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Área de Terreno: 2.995,00m^2
  - Área Locável: 4.080,00m^2
  - Idade: 21 anos

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

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



Rua Romualdo Andreazzi, com imóvel à direita



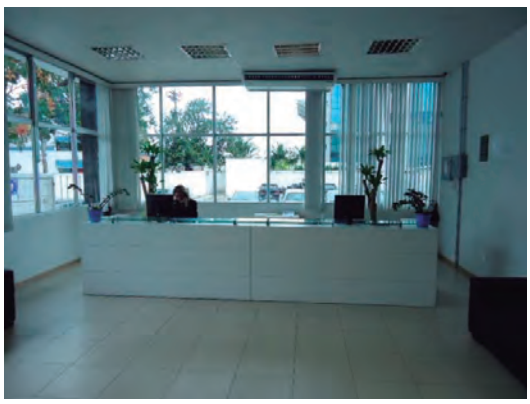
Frente do imóvel para a Rua Romualdo Andreazzi



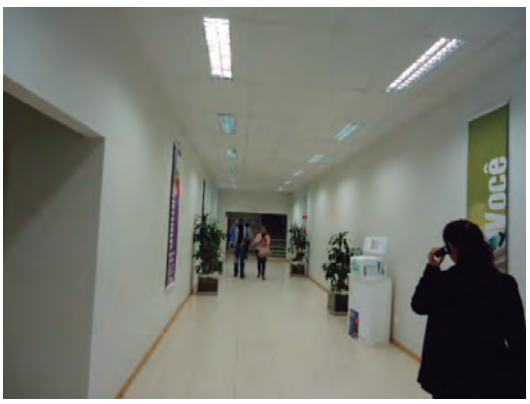
Entrada para o estacionamento



Estacionamento frontal



Recepção



Circulação a

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

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



Call center



Circulação



Call center



Circulação

7.7.3. Diagnóstico de Mercado

Localizada a 90 quilômetros de São Paulo, Campinas ocupa uma área de 801 km² e conta com uma população aproximada em 1 milhão de habitantes, distribuída por quatro distritos (Joaquim Egídio, Sousas, Barão Geraldo, e Nova Aparecida) e centenas de bairros.

Campinas, juntamente com a Região Metropolitana de Campinas, responde por aproximadamente 2,9% do Produto Interno Bruto (PIB) e por 17% da produção industrial do Estado de São Paulo e é a segunda maior concentração de indústrias do Estado e do Brasil.

A diversificação da indústria, do comércio e a qualidade do setor de serviços, aliados à posição geográfica de Campinas e sua completa infraestrutura de transporte e telecomunicações, conferem à cidade grande poder de influência sobre uma vasta região e prestígio internacional sustentado por sua moderna política de atração de empresas, especialmente as de alta tecnologia.

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

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

A cidade abriga o Aeroporto de Viracopos, com um importante Terminal de Cargas e apresenta excelente oferta de profissionais qualificados do país. Atualmente concentra cerca de um terço da produção industrial do estado de São Paulo. Destacam-se as indústrias de alta tecnologia e o parque metalúrgico.

Houve um aumento do estoque de escritórios. Novos edifícios têm sido lançados ou já estão prontos para serem ocupados, como Arcadas, no centro; Trade Tower e Life Town na Avenida Norte Sul; Centro de Negócios Campinas na Avenida Aquidabã entre outros.

Os preços pedidos nesses edifícios variam de R$ 30,00/m² a R$ 74,00/m².

Quanto ao imóvel, possui bom apelo promocional por fazer frente tanto para a Avenida Prestes Maia como para a Rua Romualdo Andreazzi e o acesso é muito fácil tanto por carro como por ônibus.

O novo estoque localiza-se na região da Via Dom Pedro e Avenida Norte-Sul, próximo ao bairro do Cambuí.

Analisando o edifício sob a perspectiva do mercado imobiliário, podemos enfatizar os seguintes aspectos:

- Aspectos Positivos
  - Imóvel com facilidade de acesso pela Via Anhanguera e Avenida Prestes Maia.
  - Propriedade com bom apelo promocional e visibilidade para a Avenida Prestes Maia.
  - O edifício apresenta características compatíveis com o uso atual.
  - Frente secundária que aumenta seu apelo promocional
  - Edifício em bom estado de conservação
- Aspectos Negativos
  - O edifício apresenta relação ruim entre o número de vagas e a área construída.
  - O entorno imediato apresenta carência em estabelecimentos comerciais de âmbito local.
- Cenário de Liquidez — Média
- Tendência de Mercado — Valorização

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

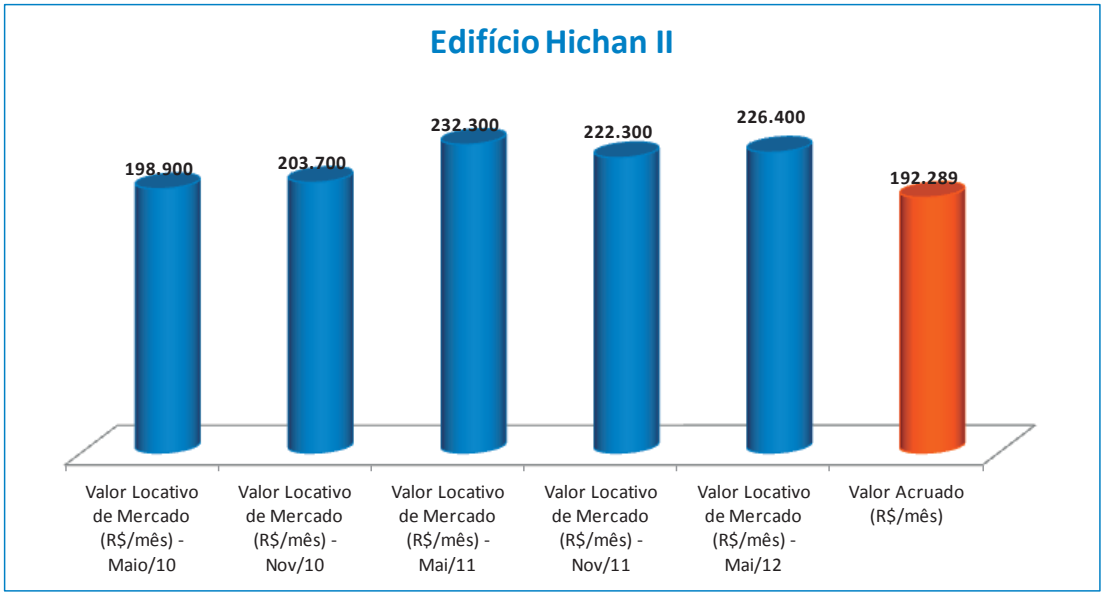
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

7.7.4. Avaliação

7.7.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 226.400,00/mês



7.7.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 192.289,00/mês
  - ✓ Data de Término: Setembro, 2019

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

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

- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 55,50/m^2
  - ✓ Crescimento Real: 1% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 10 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 4 meses

- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 12,22/m^2 mês
  - ✓ IPTU: R$ 1,48/m^2 mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância

- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2% da receita bruta após o72º mês
  - ✓ Outros Custos: 0,5% da receita bruta

- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 10,73% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda

- Taxa de Desconto: 11,23% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,73% a.a.
  - ✓ Risco da Propriedade: 2,00% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Contrato de Locação: -0,50% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 1,00% a.a.

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

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

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 23.880.000,00

(vinte e três milhões, oitocentos e oitenta mil reais)

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
9,73%	26.200.000,00	6.421,57
10,23%	25.390.000,00	6.223,04
10,73%	24.620.000,00	6.034,31
11,23%	**23.880.000,00**	**5.852,94**
11,73%	23.180.000,00	5.681,37
12,23%	22.500.000,00	5.514,71
12,73%	21.860.000,00	5.357,84

7.7.5. Análise Crítica

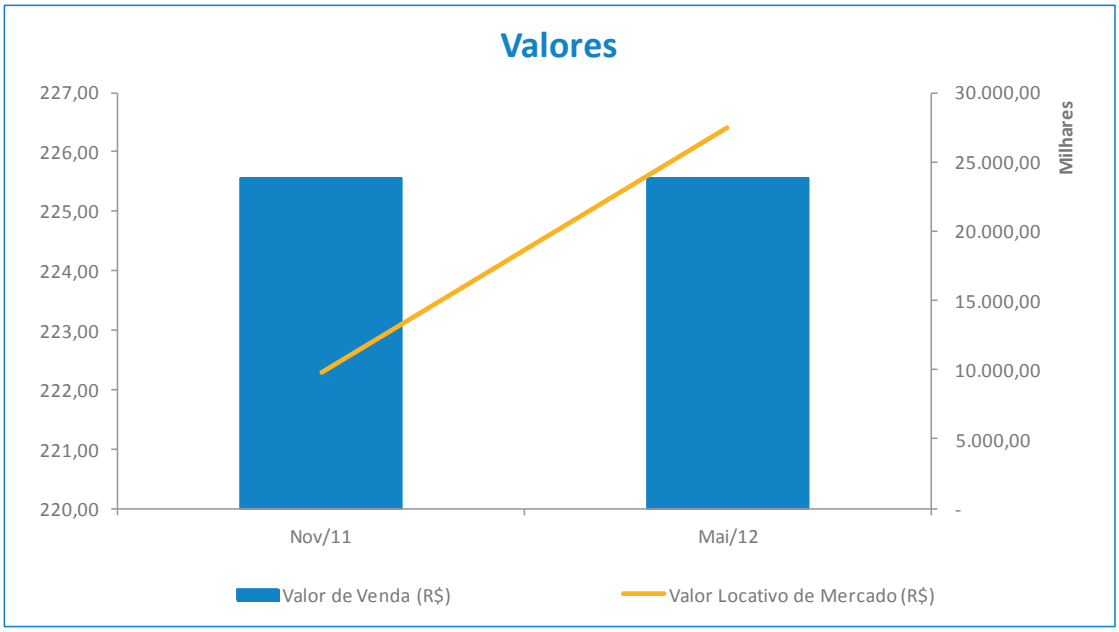
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09				
Nov/09	14.140.000,00			
Mai/10	20.300.000,00	198.900,00	11,50	11,76
Nov/10	21.200.000,00	203.700,00	11,50	11,53
Mai/11	23.850.000,00	232.300,00	11,30	11,69
Nov/11	23.880.000,00	222.300,00	11,10	11,17
Nov/11	23.880.000,00	226.400,00	11,23	11,38

A comparação entre os valores obtidos nesta avaliação e aqueles calculados em Novembro de 2011 mostra um ligeiro aumento de 1,84% no valor locativo e estabilidade no valor de venda.

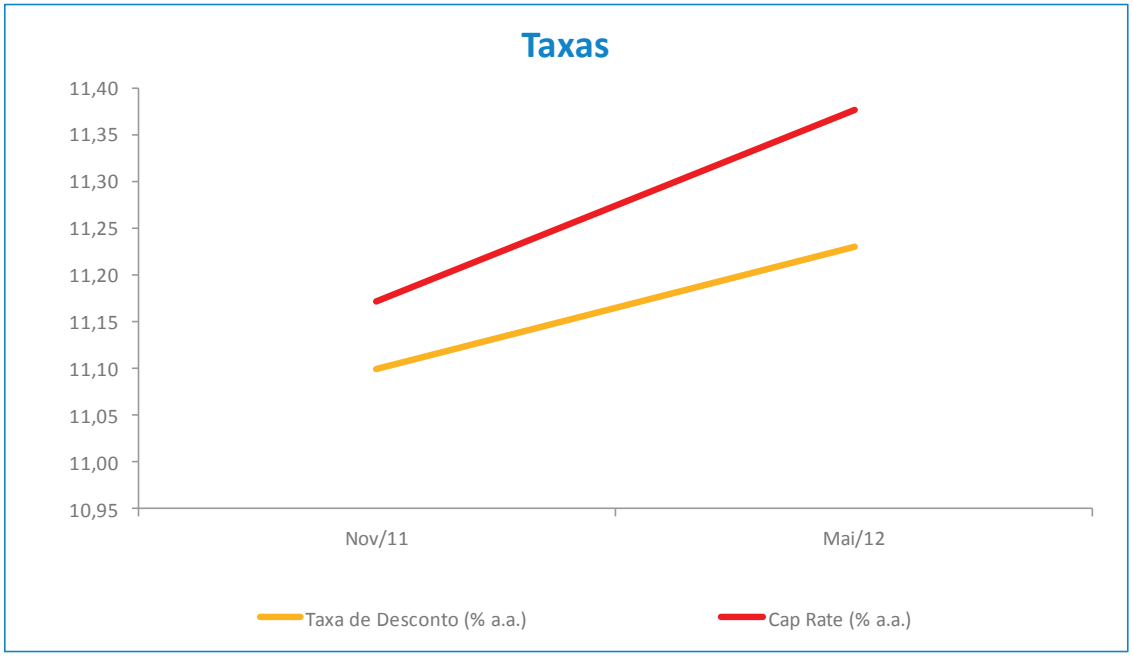
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



Analisando-se o cap rate observado de Novembro/11 a Maio/12, observou-se pequeno aumento da performance da propriedade.

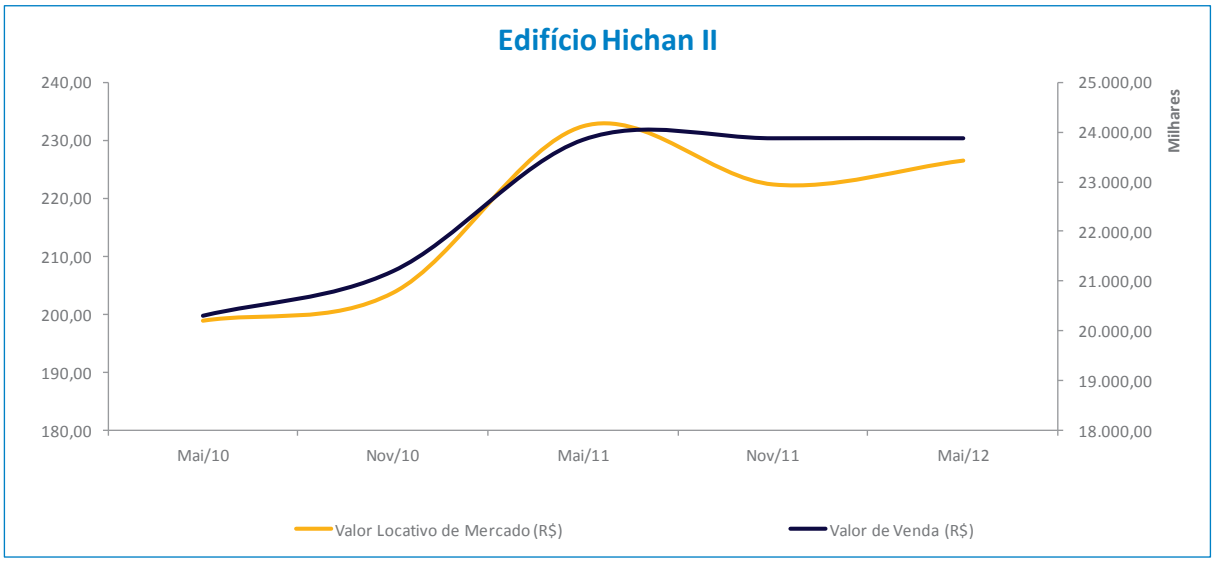


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio, 2010 até a data desta avaliação (Maio, 2012):



7.7.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 5.970.000,00
  - ✓ Construção R$ 17.910.000,00
- Vida Útil Remanescente: 39 anos
- Valor para Seguro: R$ 20.520.000,00

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

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

EDIFÍCIO CARGILL

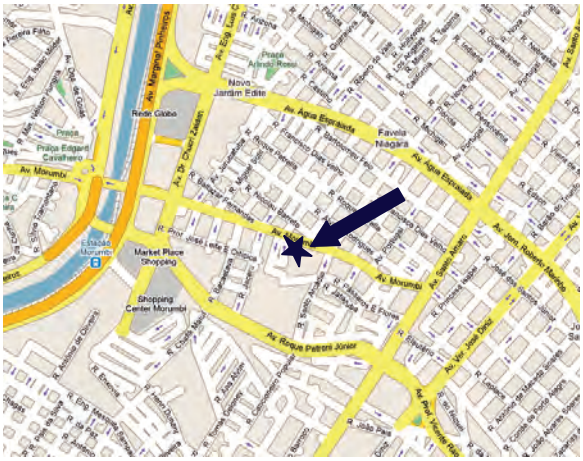
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

7.8.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Morumbi, 8234 – Brooklin – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.8.2. Características Principais

- **Localização**
  - O imóvel está localizado no Brooklin, na zona sul de São Paulo, no interior de uma das mais importantes regiões de escritórios da cidade e nas proximidades do Shopping Center Morumbi.
- **Vias de Acesso**
  - As principais vias de acesso são as Avenidas Chucri Zaidan e Jornalista Roberto Marinho.
  - A região é bem servida por ônibus.
- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Área de Terreno: 7.620,42m^2
  - Locável: 9.104,37m^2
  - Idade: 9 anos

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

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



Avenida Morumbi, com imóvel à esquerda



Avenida Morumbi, com imóvel à direita



Estacionamento descoberto



Andar térreo – Slack bar



Andar térreo – Subestação elétrica

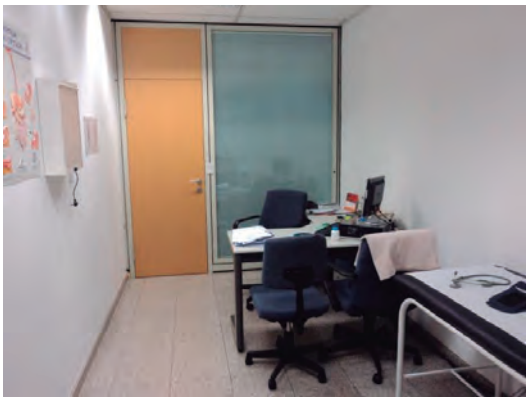


Andar térreo – Subestação elétrica

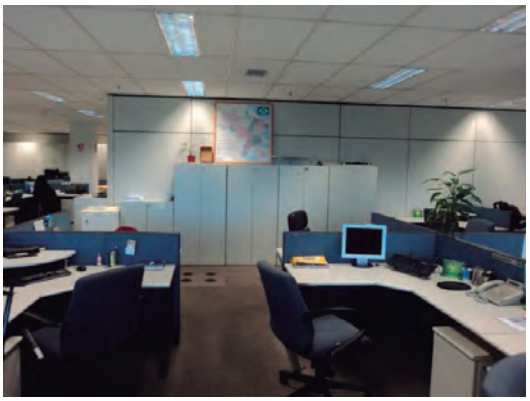
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

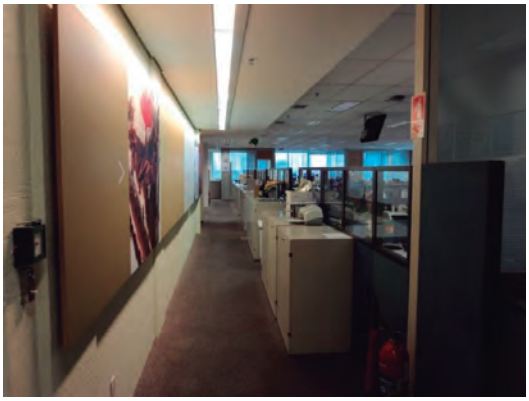
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Andar térreo – Ambulatório



1º. andar – Área de trabalho



2º andar – Circulação



3º Andar – Área de trabalho



3º Andar – Área de trabalho



4º Andar –Hall dos Elevadores

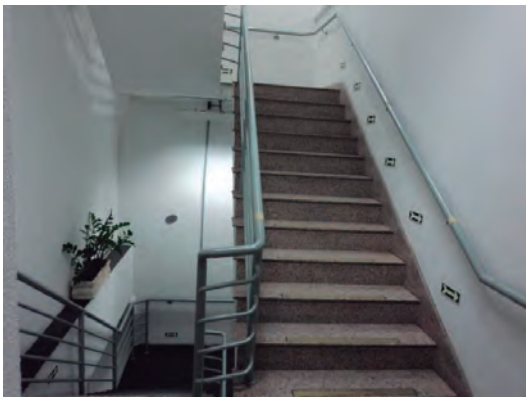
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



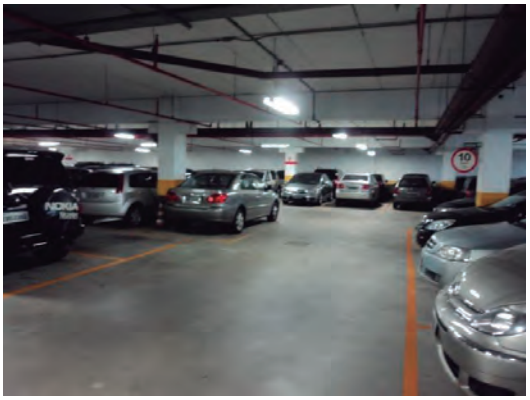
4º Andar – Circulação



4º Andar – Escadaria



Cobertura – Fachada



Subsolo – Estacionamento



Subsolo – Circulação



Andar térreo – Estacionamento

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

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

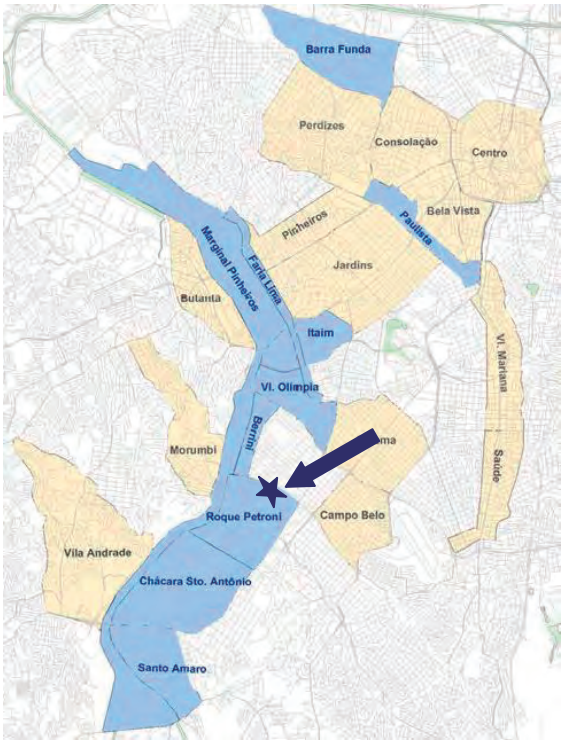
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

7.8.3. Diagnóstico de Mercado

A propriedade está localizada no distrito do Itaim Bibi, região originada de uma exploração de cerca de 290 hectares de terra, frequentemente atingida por inundações, que 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.





Avenida Roque Petroni

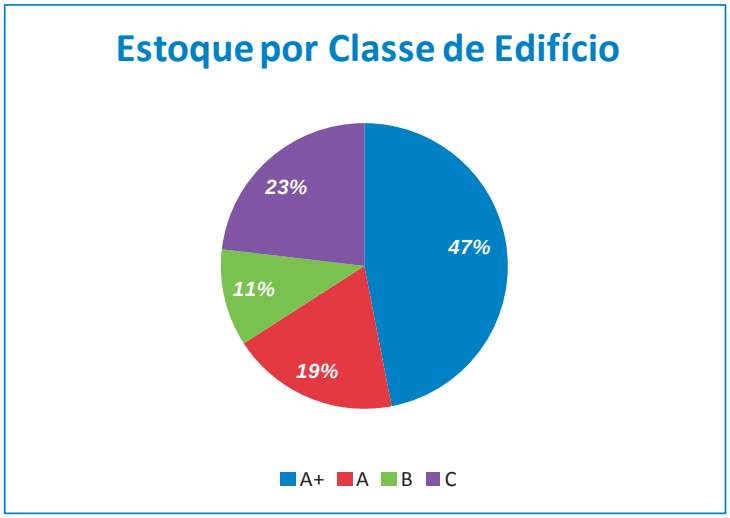
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

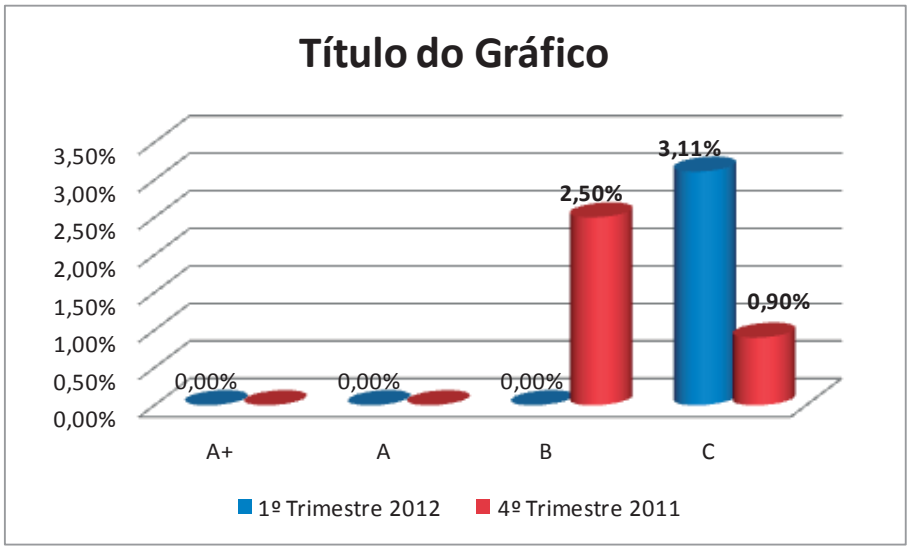
Atualmente, a região mantém um inventário de cerca de 354,326.00 m2 de edifícios todas as classes.

A distribuição do inventário todo na região por classe de edifício pode ser visto no gráfico à direita:



Fonte:Colliers International

Seguindo a tendência de poucas ofertas e forte demanda por corredores comerciais considerados nobres, as regiões apresentam baixas taxas de vacância na cidade. Neste trimestre, a taxa de vacância caiu para edifícios classe B e subiu para os Classe C, como mostrado no gráfico abaixo:



Fonte:Colliers International

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

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

Analisando-se o edifício sob a perspectiva do mercado imobiliário, podemos enfatizar os seguintes aspectos:

- Aspectos Positivos:
  - Localizado numa das mais importantes regiões de escritórios de São Paulo.
  - Os andares apresentam interessantes dimensões corporativas, com flexibilidade de layout.
  - O edifício está próximo a importantes regiões residenciais tais como o Brooklin, Campo Belo e a Vila Mascote, que pode servir de moradia a executivos.
  - Apesar das características de monousuário, o conceito do prédio permite que seja alterado para multiusuário.
  - Localizado no território da Operação Urbana Água Espraiada.
- Aspectos Negativos:
  - Relação ruim entre a área locável e o número de vagas de garagem.
  - Existência de muitas vagas de garagem que demandam o uso de manobristas
  - Apesar da facilidade de acesso e da proximidade a importantes regiões comerciais, o edifício não está implantado de forma eficiente
  - Apesar do fácil acesso e da proximidade com áreas comerciais importantes na região, o edifício não se encontra implantado nas áreas mais valorizadas para escritórios.
- Cenário de Liquidez: Médio-alta
- Tendência de Mercado: Valorização

7.8.4. Avaliação

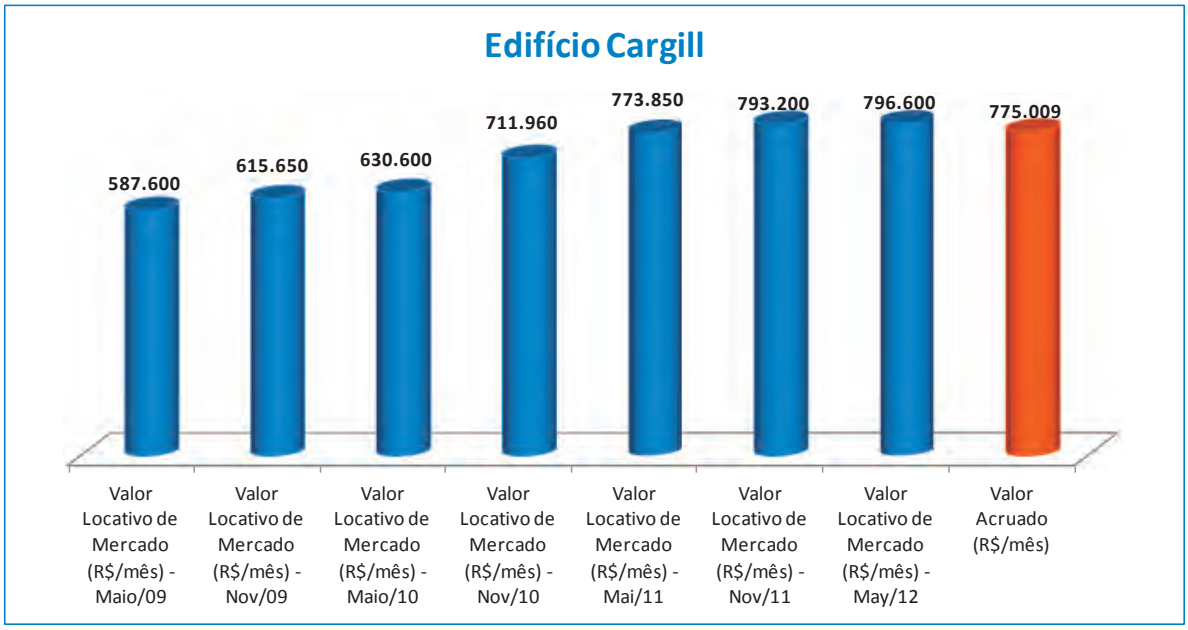
7.8.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 796.600,00/mês

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

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



7.8.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 775.009,00/mês
  - ✓ Data de Término: Fevereiro, 2017
- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação R$ 87,50/m^2
  - ✓ Crescimento Real: 0,50% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 6 meses

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

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

- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 20,35/m^2 mês
  - ✓ IPTU: R$ 5,30/m^2 mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância
- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2% da receita bruta
- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,60% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda
- Taxa de Desconto: 9,98% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 5,60% a.a.
  - ✓ Risco da Propriedade: 0,75% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 0,50% a.a.
- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 95.170.000,00

(noventa e cinco milhões, cento e setenta mil reais)

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

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

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
8,48%	104.600.000,00	11.488,99
8,98%	101.310.000,00	11.127,62
9,48%	98.180.000,00	10.783,83
9,98%	**95.170.000,00**	**10.453,22**
10,48%	92.300.000,00	10.137,99
10,98%	89.550.000,00	9.835,94
11,48%	86.920.000,00	9.547,06

7.8.5. Análise Crítica

	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	66.795.000,00	587.600,00	11,50	10,56
Nov/09	72.875.000,00	615.650,00	10,70	10,14
Mai/10	75.160.000,00	630.600,00	10,50	10,07
Nov/10	83.160.000,00	711.960,00	10,50	10,27
Mai/11	90.830.000,00	773.850,00	10,30	10,22
Nov/11	94.390.000,00	793.200,00	9,85	10,08
Mai/12	95.170.000,00	796.600,00	9,98	10,04

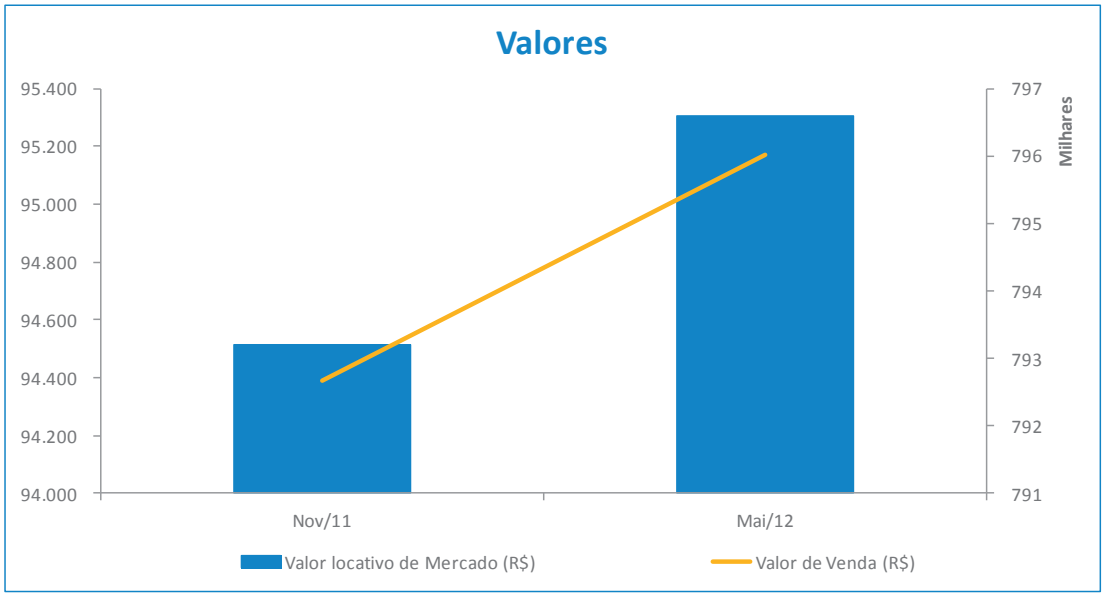
O Valor de Locação é 0,43% maior que em Novembro, 2011, como resultado da escassez de espaços de escritórios para locação na região.

O Valor de Venda também subiu 0.83% em comparação com o valor da última avaliação (Novembro, 2011).

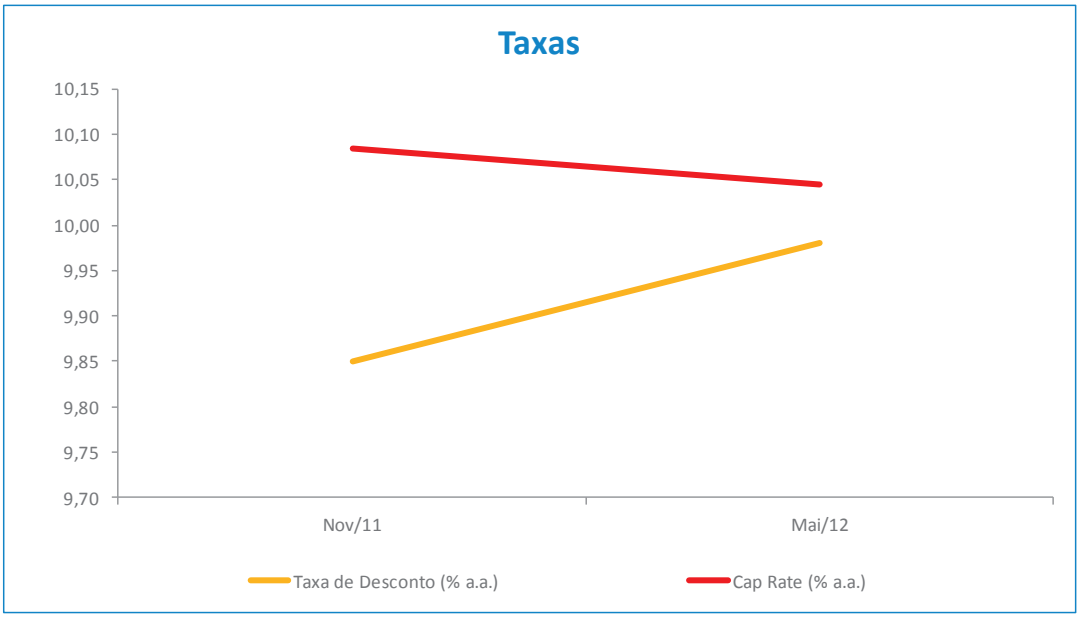
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (9.98% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características do imóvel e do contrato de locação.

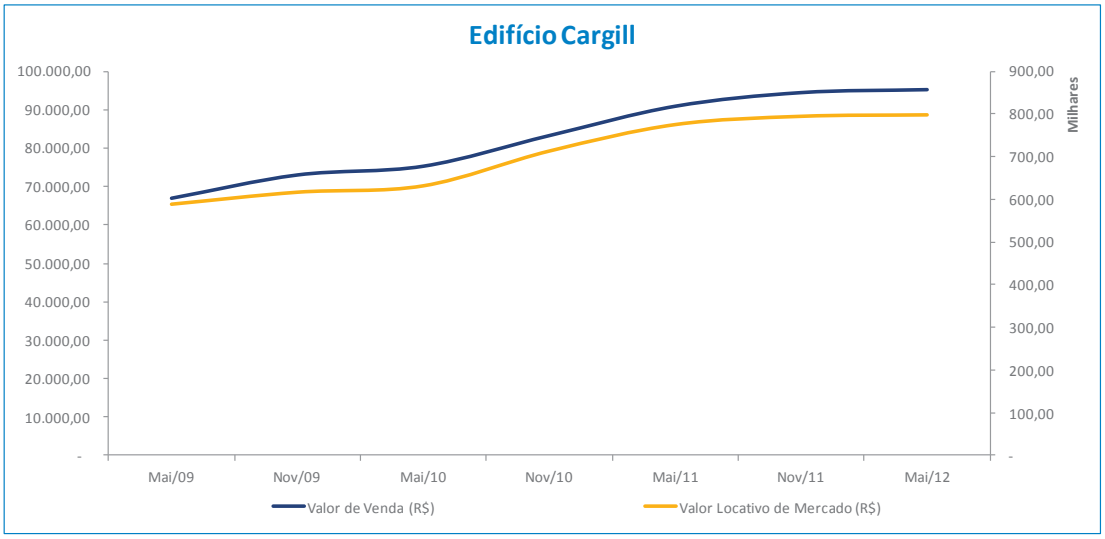


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio, 2012):



7.8.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno — R$ 38.060.000,00
  - ✓ Construção — R$ 57.110.000,00
- Vida Útil Remanescente: 51 anos
- Valor para Seguro: R$ 57.945.000,00

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

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

EDIFÍCIO TORRE ALMIRANTE

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

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

7.9.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Almirante Barroso, 81 – Centro – Rio de Janeiro, RJ.



Mapa de Localização



Fachada

7.9.2. Características Principais

- **Localização**
  - O imóvel está localizado no centro da cidade do Rio de Janeiro em região de padrão médio a médio alto, próximo ao Aeroporto Santos Dumont e às sedes administrativas de Petrobrás e Caixa Econômica Federal.
- **Vias de Acesso**
  - As principais vias de acesso são as avenidas Presidente Vargas, Infante Dom Henrique e pela via expressa Perimetral.
- **Características Físicas (accomplished changes since the last report):**
  - Área de Terreno: 2.788,04 m²
  - Área Locável: 24.881,40 m²
  - Idade: 5 anos

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

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



Esquina das avenidas Almirante Barroso e Graça Aranha



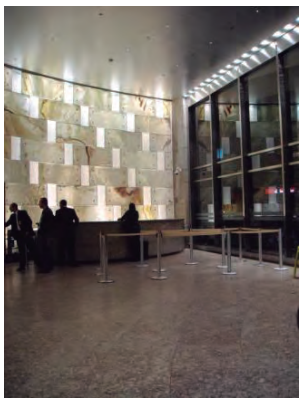
Avenida Almirante Barroso com o imóvel à direita



Avenida Almirante Barroso com imóvel à esquerda



Entrada principal



Lobby

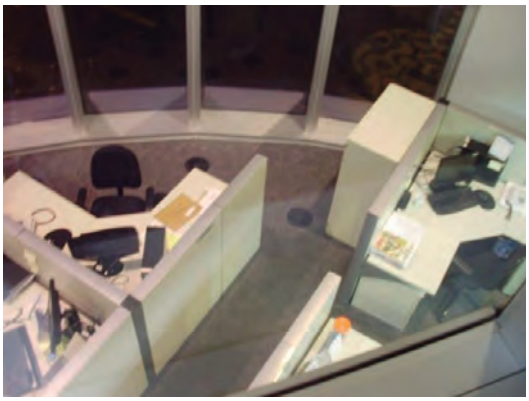


Hall dos Elevadores

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

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



Mezanino



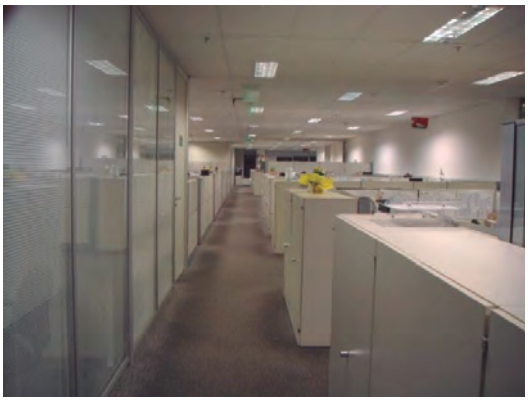
Coffe shop localizado no 13º andar



Recepção



Copa



Área de trabalho – Lado sul

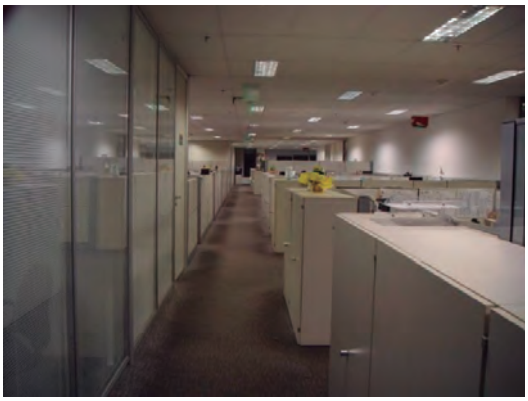


Área de trabalho – Lado este

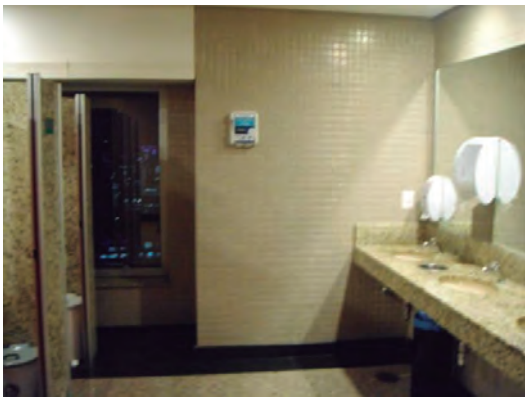
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

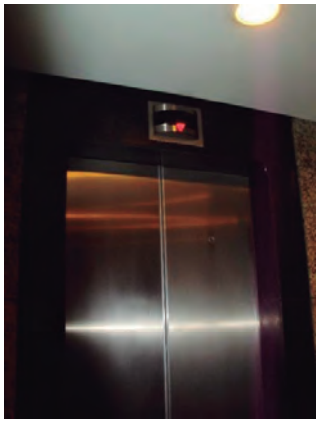
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Área de trabalho – Lado sul



Sanitários



Alarme para elevadores



Estacionamento nos subsolo



Central de água gelada no 16º andar



Subestação elétrica no 16º andar

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

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

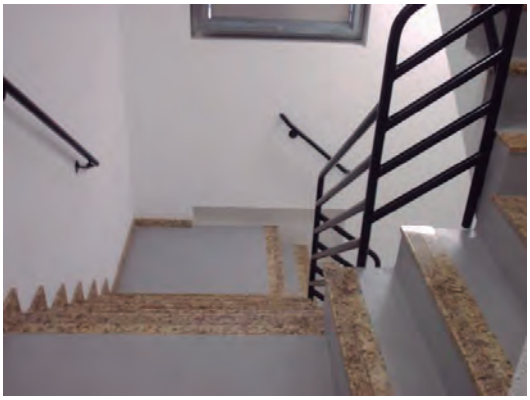
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Cabine de força



Heliponto



Escadas de emergência



Corredor no 2º subsolo

7.9.3. Diagnóstico de Mercado

A cidade do Rio de Janeiro, onde o imóvel em avaliação está localizado, possui área total de 1.224,56 km2 e tem uma população estimada em 6,1 milhões de habitantes (IBGE, 2005).

A circunvizinhança é formada pelas cidades de Duque de Caxias, Itaguaí, Seropédica, Mesquita, Nilópolis, Niterói, Nova Iguaçu e São João de Meriti.



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

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

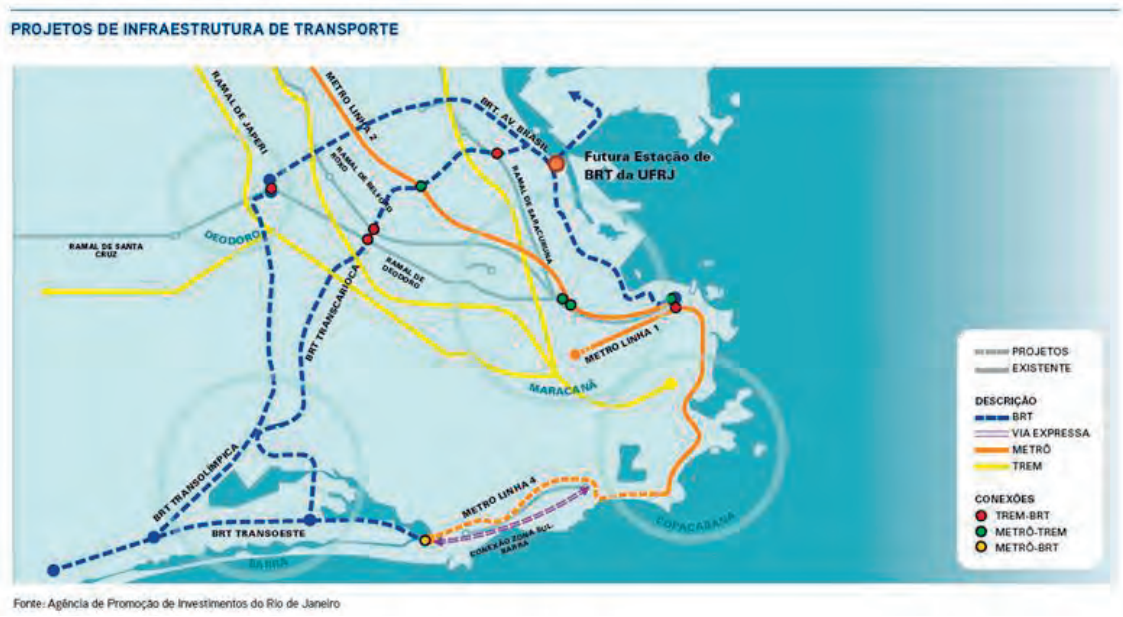
Sendo uma das cidades mais antigas do Brasil, o Rio de Janeiro possui características especiais.

O Centro do Rio de Janeiro ainda é um polo de edifícios de escritórios, devido à sua localização e à proximidade com o Aeroporto Santos Dumont.

Seu perfil de ocupação é diversificado e, devido à falta de áreas vagas, a maioria das empresas multinacionais se mudou para a Barra da Tijuca.

A revitalização da zona portuária da cidade será um marco importante, pois além da questão habitacional e cultural, a possibilidade da criação de um novo centro de negócios atrairá muitas empresas para a região, a qual deve receber R$ 200 milhões em impostos adicionais.

Há vários projetos e obras de transporte acontecendo na cidade que vão melhorar substancialmente o trânsito na cidade.



Fonte: Agência de Promoção de Investimentos do Rio de Janeiro

Esses projetos são importantes para o mercado imobiliário da cidade, visto que a região central possui espaço limitado, possibilitando que outros locais com potencial de construção possam se desenvolver também para o perfil corporativo.

Os principais indicadores econômicos do mercado para 2011 mostraram desaceleração menor da atividade econômica no Estado do Rio de Janeiro, acompanhando o ritmo nacional, que obteve desempenho mais fraco dado à incerteza relacionada com a crise europeia e a diminuição do ritmo de dos Estados Unidos.

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

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

Segundo a FIRJAN (Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro), o Estado é o que recebe a maior quantidade de investimentos públicos e privados do país, não somente em virtude das atividades esportivas, mas também da evolução do projeto pré-sal dado que o Rio de Janeiro detém 82% da produção nacional de petróleo.

A geografia limitada da cidade e a falta de espaços disponíveis, principalmente na área central da cidade, têm impulsionado o mercado de renovação de propriedades (retrofit) e a tendência é vê-la crescendo porque a renovação de edifícios custa 40% menos do que construir novos prédios.

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

Os edifícios Galeria Sul América (24.000 m²) e Marques dos Reis (8.400 m²), ambos de Classe A+ e localizados no centro da cidade ainda apresentam grandes áreas disponíveis.

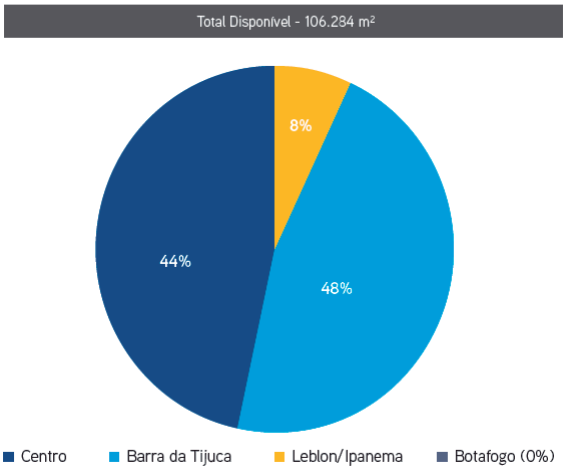
Para o *retrofi*t do edifício Galeria Sul América, por exemplo, foram investidos na compra e na obra R$ 200 milhões e após dois anos de obras, o preço de locação pedido é de R$ 130,00/m².

Além dos Retrofits, no 2º semestre foram entregues: o Buenos Aires Corporate (9.100 m²), o Rio Office Tower (19.054 m²), o São Bento Corporate (13.420 m²), e o Virtus Corporate Office (13.819 m²) todos na região do Centro.

O Centro responde por 44% de todo o inventário atual de classes A e A+, ligeiramente inferior à quota da Barra da Tijuca.

Fonte:Colliers International

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DISPONÍVEIS POR REGIÃO EM RELAÇÃO AO MERCADO TOTAL (%)

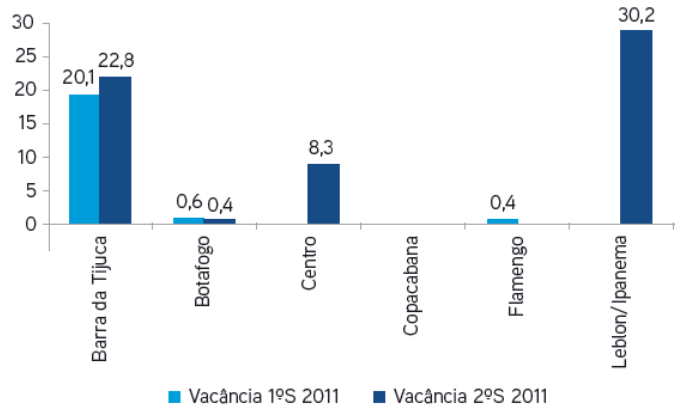


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

TAXA DE VACÂNCIA 2011 (%)



Fonte:Colliers International

A taxa de vacância do Centro também aumentou devido à não ocupação de empreendimentos entregues.

As exceções foram os edifícios Virtus (vendido para um grupo de investidores através de intermediação da Colliers International) localizado na Avenida Presidente Vargas e o edifício Rio Office Tower com cerca de 60% de sua área disponível para locação.

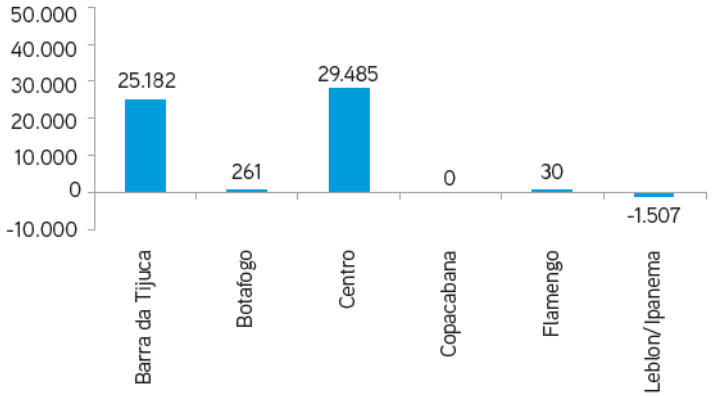
Um total de 203.524 m² de Estoque Novo chegou ao mercado em 2011. A absorção anual líquida atingiu 115.404 m²., ou seja, 20,6% mais do que o ano anterior.

Desse total, 55% correspondem a áreas absorvidas na região Centro e 47% na Barra da Tijuca.

90% da absorção total anual em 2011 refere-se ao Novo Estoque.

Houve uma diminuição na absorção líquida de 13,7%, em comparação com o último semestre.

ABSORÇÃO DO 2º SEMESTRE POR REGIÃO (m²)



Fonte:Colliers International

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

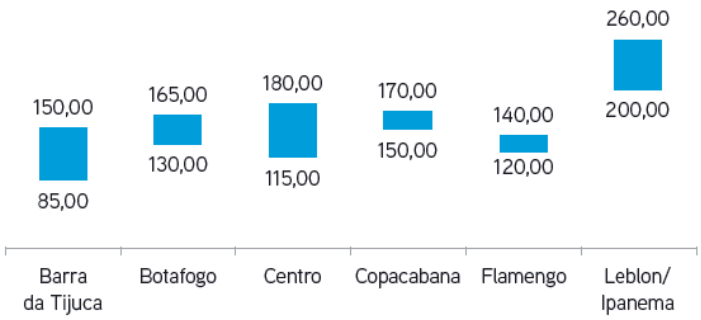
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

Quanto aos preços de locação, atingiram uma média de R$ 158,00/m²/mês no segundo semestre, 23,4% superior ao do primeiro semestre e 28,5% maior que os preços no mesmo período do ano passado.

Descontado o efeito inflacionário, o aumento real foi 18,3%. O aumento dos preços pedidos em 2011 dificultou a locação de áreas em diversos empreendimentos, fato este que deve continuar durante 2012 em razão da grande quantidade de empreendimentos previstos e das expectativas geradas pelos eventos esportivos.

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R$/M²/MÊS)



Fonte:Colliers International

A Barra da Tijuca permanece com o menor preço pedido de locação por razões como: vacância alta, distância do centro da cidade e perfil predominante de salas comerciais.

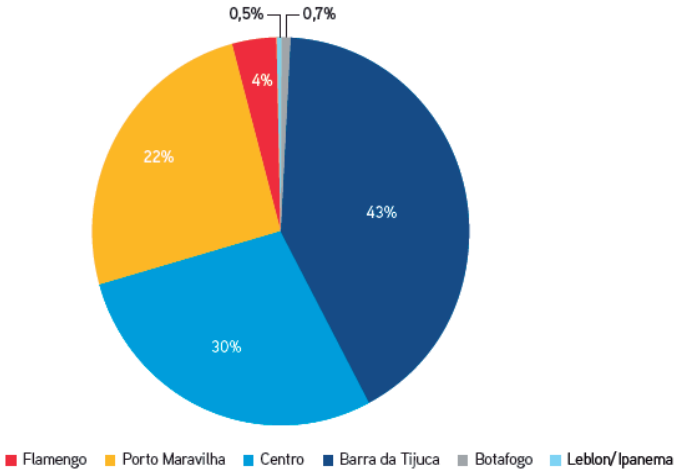
O preço máximo pedido de locação foi de R$260,00/m² na região Leblon/Ipanema no edifício Offices Shopping Leblon.

Até 2014, 522.871 m² serão entregues, dos quais 63% serão empreendimentos padrão classe A+ o que demonstra não só a evolução do padrão construtivo da cidade como também o entendimento da atual necessidade do mercado que procura espaços de melhor qualidade.

Barra da Tijuca receberá 43% da área a ser entregue.

O ano de 2012 deverá ser de cautela para aprovação de novos projetos dado ao cenário atual com vacância alta, que não deverá decrescer significativamente nos próximos anos.

DISTRIBUIÇÃO TOTAL POR REGIÃO DO INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO E PROJETO ATÉ 2014 (%)



Fonte:Colliers International

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

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

Analisando o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais

- Aspectos Positivos:
  - Fácil acesso por transporte público (metrô e ônibus);
  - Localizado no centro do Rio de Janeiro;
  - Excelente padrão construtivo - Classe A +;
  - Edifício garagem adjacente;
  - Tecnologia de ponta e arquitetura marcante;
- Aspectos Negativos: Tráfico intenso;
- Cenário de Liquidez: Alta

Valorização

- Tendências do Mercado para os próximos 3 anos
  - Vacância – Pequeno decréscimo, mas deve se manter entre 8% e 10%.
  - Absorção – A velocidade de absorção será mais lenta pela estabilidade do nível de demanda e em função dos altos preços de locação.
  - Preços – Tendência à estabilidade com suave aumento nos próximos anos.
  - Novo Estoque – O total estimado até 2014 é de 522.871 m². Atualmente os projetos sem definição de data de entrega somam 120.000 de m².

7.9.4. Avaliação

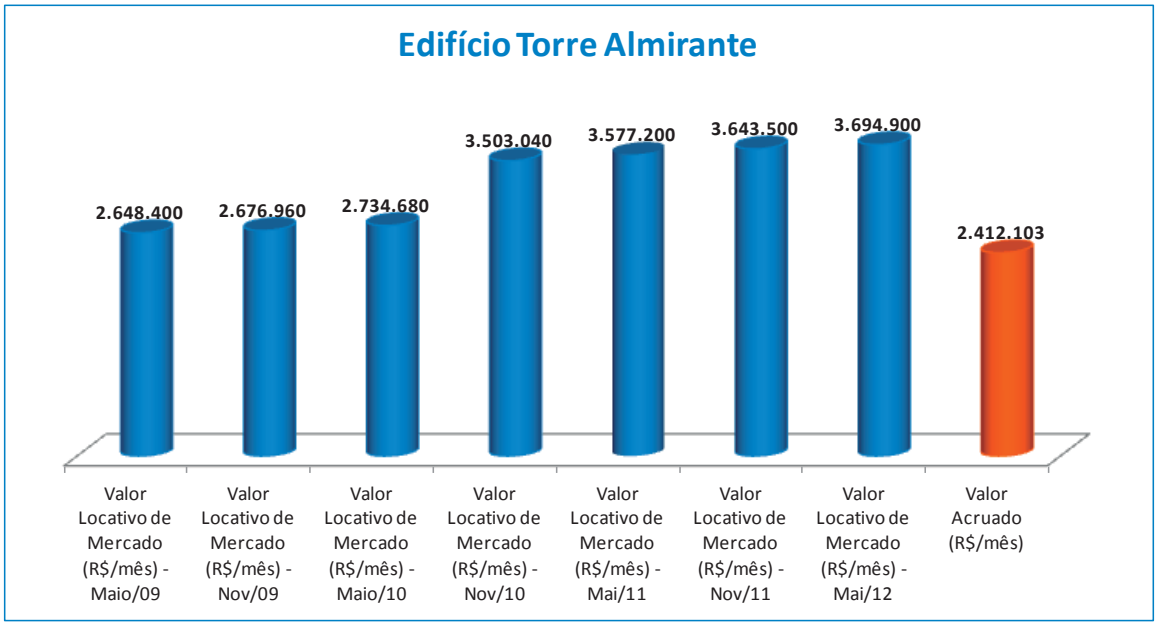
7.9.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 3.694.900,00/mês

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

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



7.9.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:
  - ❖ Petrobrás:
    - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 2.412.103,00/mês
    - ✓ Data de Término: Fevereiro/2015
  - ❖ CEF:
    - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 30.001,00/mês
    - ✓ Data de Término: Abril/2015

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

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

- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 148,50/m²
  - ✓ Crescimento Real: 2,00% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 1 mês
- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 18,50/m² mês
  - ✓ IPTU: R$ 5,50/m² mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância
- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1,50% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação/mês
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2,50% da receita bruta
- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,23% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda
- Taxa de Desconto: 9,73% p.y
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,73% a.a. (*)
  - ✓ Risco da Propriedade: 0,50% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 0,50% a.a.

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

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

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 467.250.000,00

(quatrocentos e sessenta e sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

- • Análise de Sensibilidade

Taxa De Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
8,23%	518.130.000,00	20.824,19
8,73%	500.390.000,00	20.111,20
9,23%	483.440.000,00	19.429,96
9,73%	467.250.000,00	18.779,27
10,23%	451.780.000,00	18.157,51
10,73%	436.980.000,00	17.562,68
11,23%	422.830.000,00	16.993,98

7.9.5. Análise Crítica

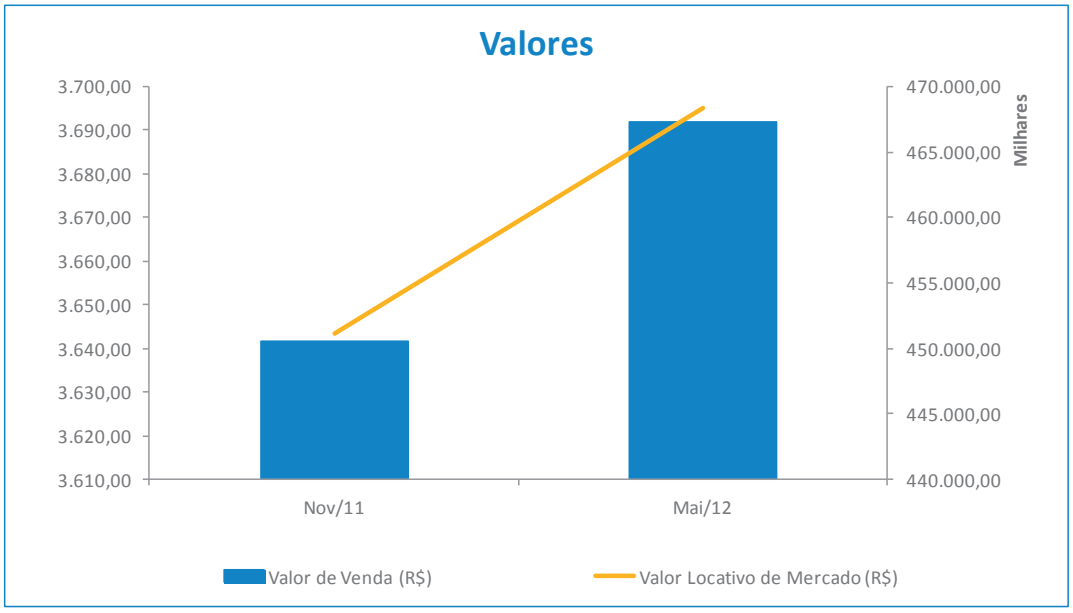
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	225.810.000,00	2.648.400,00	11,00	14,07
Nov/09	246.685.000,00	2.676.960,00	10,20	13,02
Mai/10	279.650.000,00	2.734.680,00	10,00	11,73
Nov/10	376.950.000,00	3.503.040,00	10,00	11,15
Mai/11	431.160.000,00	3.577.200,00	9,80	9,96
Nov/11	450.570.000,00	3.643.500,00	9,80	9,70
Nov/11	467.250.000,00	3.694.900,00	9,73	9,49

O Valor de Venda obtido em Maio, 2012 é 3.70% mais alto que o observado em Novembro de 2011 e o Valor de Locação permaneceu praticamente o mesmo, isto é, 0,1% maior no mesmo período.

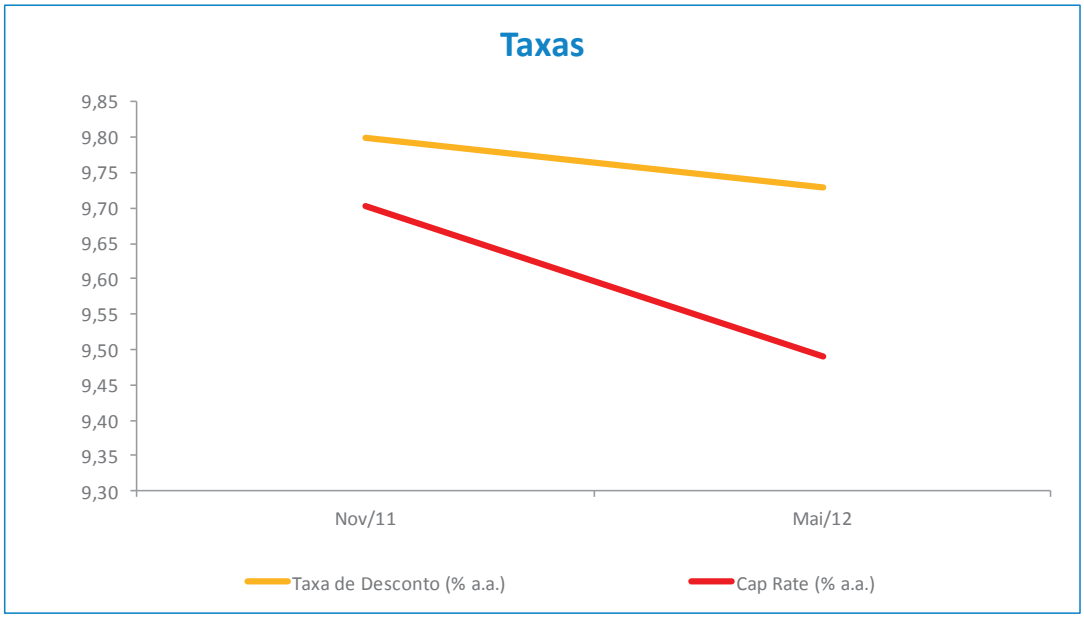
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (9,73% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características do imóvel e do contrato de locação.

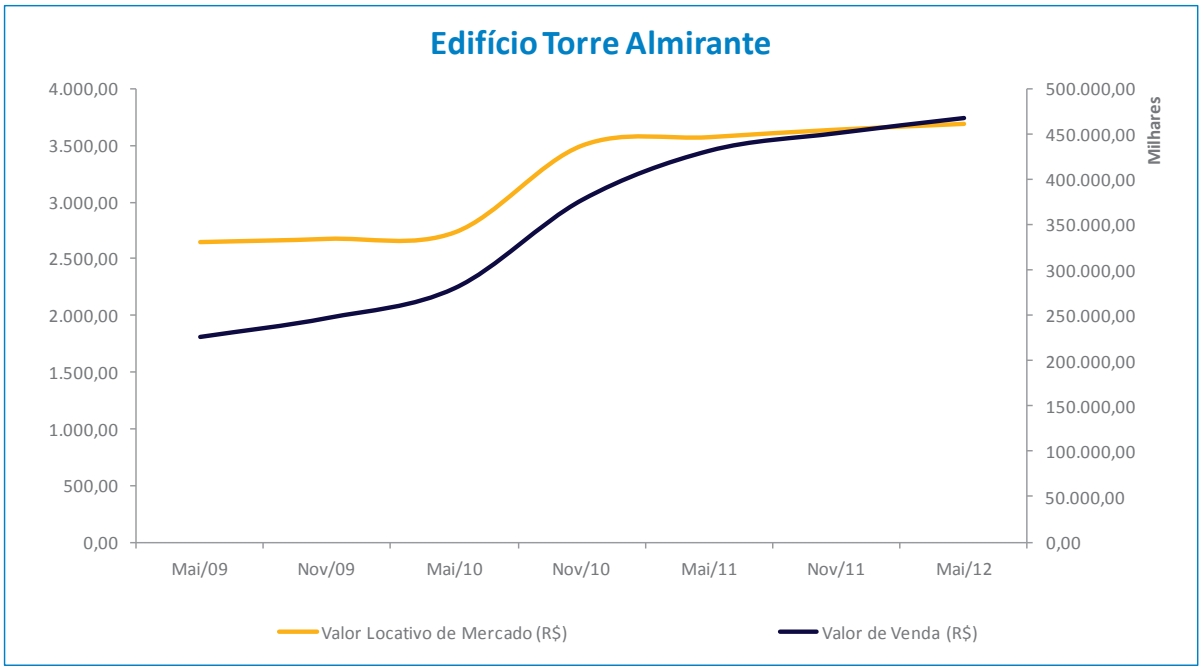


O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio, 2012):

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

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



7.9.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 304.179.000,00
  - ✓ Construção R$ 163.071.000,00
- Vida Útil Remanescente: 45 anos
- Valor para Seguro: R$ 159.075.000,00

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

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

EDIFÍCIO FLAMENGO PARK TOWERS

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

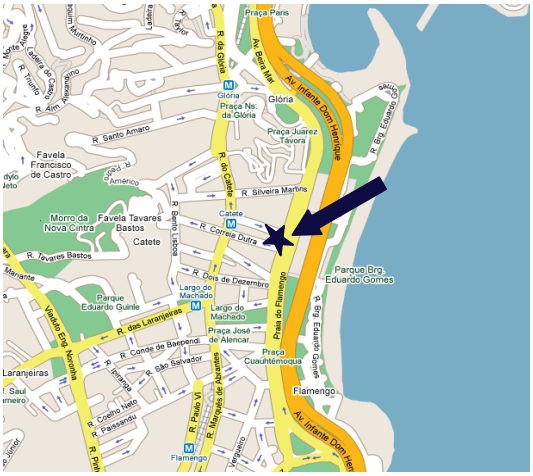
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

7.10.1. Aspectos de Localização

Endereço:

- Praia do Flamengo, 66 – Flamengo - RJ.



Mapa de Localização



Fachada

7.10.2. Características Principais

- **Localização**
  - O imóvel está localizado próximo ao centro da cidade do Rio de Janeiro em região de padrão médio / médio alto, próximo ao Aeroporto Santos Dumont, e às sedes administrativas de Petrobrás e Caixa Econômica Federal.
- **Vias de Acesso**
  - As principais vias de acesso são as Avenidas Presidente Vargas, Infante Dom Henrique e pela Rua do Catete.
- **Características Físicas (accomplished changes since the last report):**
  - Fração Ideal de Terreno: 0,3425
  - Área Locável: 7.084,40 m²
  - Idade: 26 anos
  - O locatário está se mudando para outro edifício e, por isso, há salas vagas
  - Grupo EBX está promovendo mudanças no layout de seus escritórios
  - Foi colocada uma nova camada de impermeabilização no piso do reservatório superior pondo fim ao problema de infiltração
  - A fachada foi reformada recentemente
  - A área externa no 2º andar está em reforma

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

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



Praia do Flamengo com imóvel à esquerda



Praia do Flamengo com imóvel à direita



Entrada



Lobby no andar térreo



Hall dos Elevadores



Hall dos Elevadores nos andares

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

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



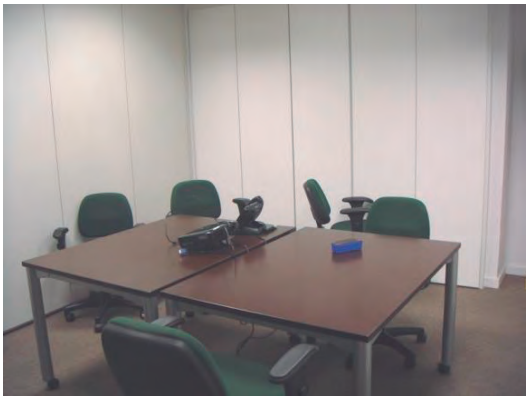
Escritório do 16º andar



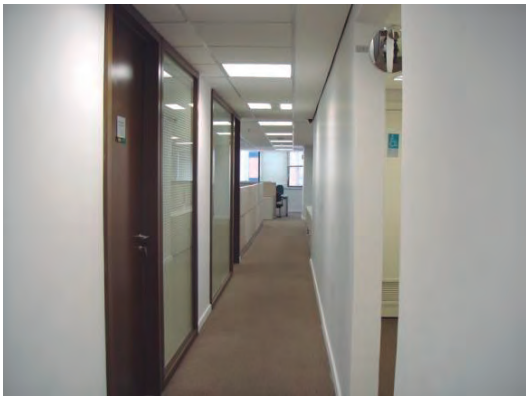
Recepção dos escritórios



Sala de diretoria



Sala de reunião



Corredor

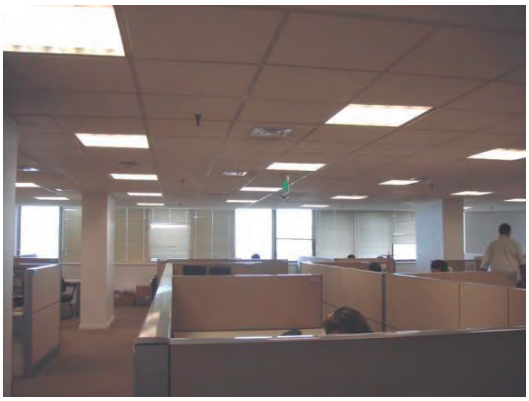


Área de trabalho

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

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



Área de trabalho



9º andar – Espaço vago

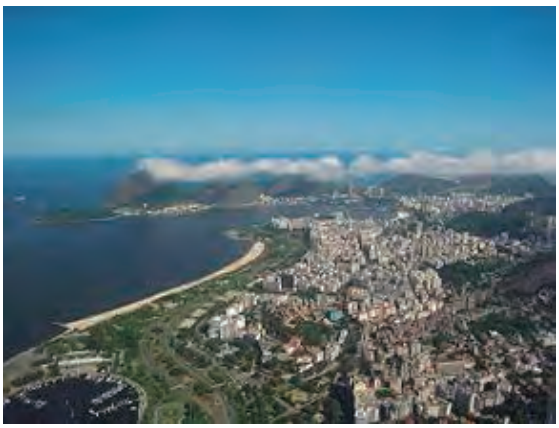


14º andar – Infiltração na parede



Subsolo - Estacionamento

7.10.3. Diagnóstico de Mercado



Flamengo é um bairro de classe média perto do centro com quase 60 mil habitantes. Ficou marcado na história da cidade por ter sido a cena de luta entre o Estado Português e os franceses no século XVI, que culminou com a fundação da cidade do Rio de Janeiro.

O Aterro do Flamengo é um complexo de lazer que vai do Aeroporto Santos Dumont até a Praia de Botafogo, destacando-se o Museu de Arte Moderna.

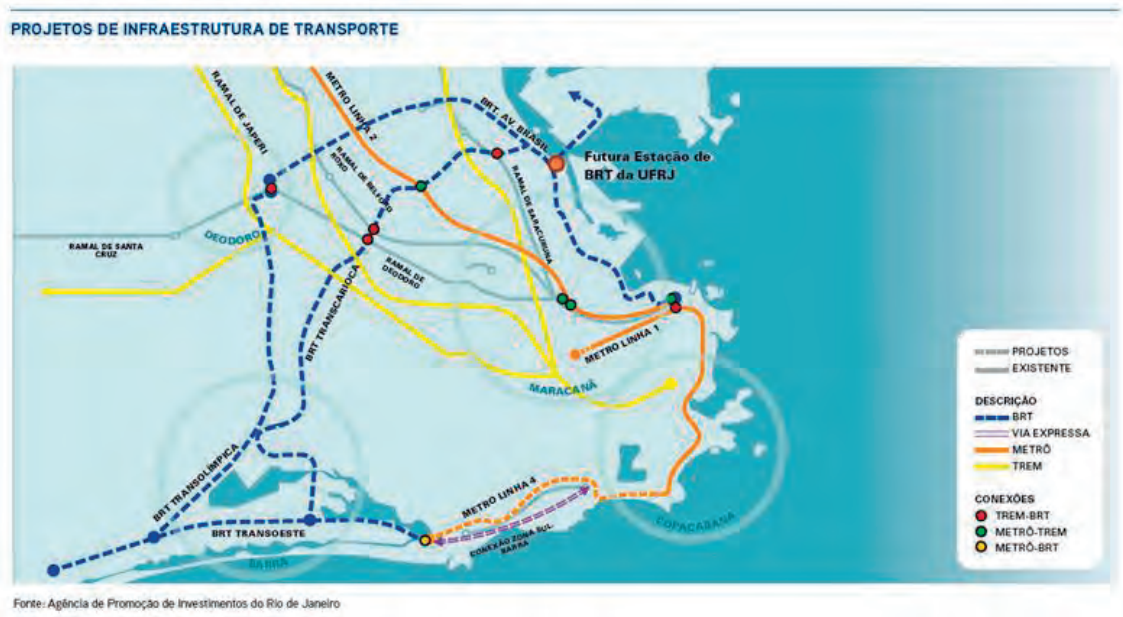
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

Praia do Flamengo é a mais importante avenida que liga o centro à zona sul da cidade e os edifícios têm apelo promoção alta.

Há vários projetos e obras de transporte acontecendo na cidade que vão melhorar substancialmente o trânsito na cidade.



Fonte: Agência de Promoção de Investimentos do Rio de Janeiro

Esses projetos são importantes para o mercado imobiliário da cidade, visto que a região central possui espaço limitado, possibilitando que outros locais com potencial de construção possam se desenvolver também para o perfil corporativo.

Os principais indicadores econômicos do mercado para 2011 mostraram desaceleração menor da atividade econômica no Estado do Rio de Janeiro, acompanhando o ritmo nacional, que obteve desempenho mais fraco dado à incerteza relacionada com a crise europeia e a diminuição do ritmo de dos Estados Unidos.

Segundo a FIRJAN (Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro), o Estado é o que recebe a maior quantidade de investimentos públicos e privados do país, não somente em virtude das atividades esportivas, mas também da evolução do projeto pré-sal dado que o Rio de Janeiro detém 82% da produção nacional de petróleo.

A geografia limitada da cidade e a falta de espaços disponíveis, principalmente na área central da cidade, têm impulsionado o mercado de renovação de propriedades (retrofit) e a tendência é vê-la crescendo porque a renovação de edifícios custa 40% menos do que construir novos prédios.

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

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

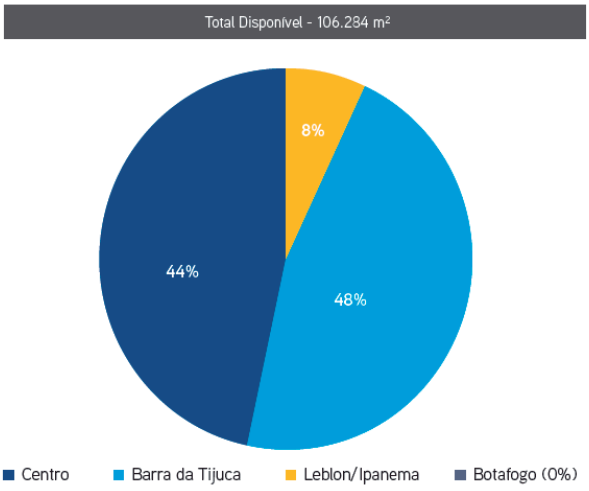
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Há falta de espaço na zona sul. No entanto, dois projetos corporativos estão sendo desenvolvidos na região do Flamengo. Um deles é a renovação do edifício Manchete velho, o outro, a construção do Complexo Praia do Flamengo 132, projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer e exclusivamente comercializado pela Colliers International.

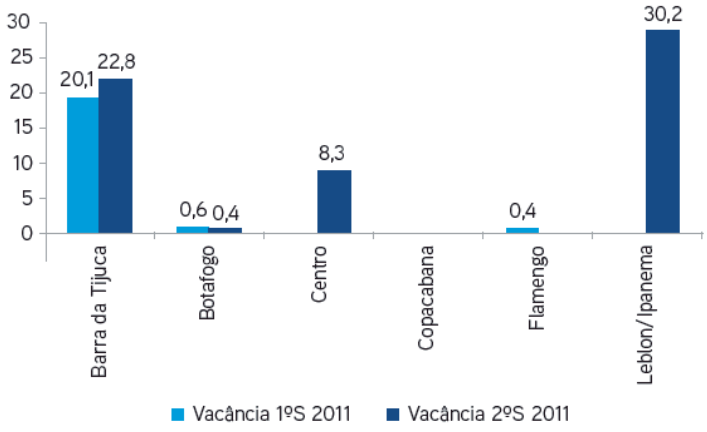
Na região de Botafogo, o Corporativo Laranjeiras 44 está em desenvolvimento.

Fonte:Colliers International

DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DISPONÍVEIS POR REGIÃO EM RELAÇÃO AO MERCADO TOTAL (%)



TAXA DE VACÂNCIA 2011 (%)



A vacância na região Flamengo, que era muito pequena no primeiro semestre de 2011, tornou-se nula no final do ano, enquanto que as regiões Barra da Tijuca, Centro e Leblon/Ipanema atingiram altos índices Vacância

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

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

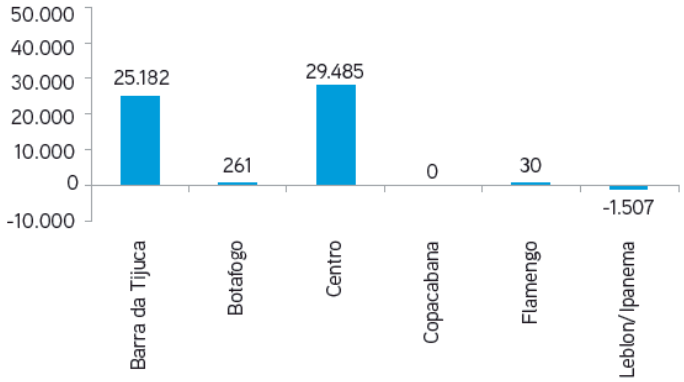
Um total de 203.524 m² de Estoque Novo chegou ao mercado em 2011. A absorção anual líquida atingiu 115.404 m²., ou seja, 20,6% mais do que o ano anterior.

Desse total, 55% correspondem a áreas absorvidas na região Centro e 47% na Barra da Tijuca.

90% da absorção total anual em 2011 refere-se ao Novo Estoque.

Houve uma diminuição na absorção líquida de 13,7%, em comparação com o último semestre.

ABSORÇÃO DO 2º SEMESTRE POR REGIÃO (m²)

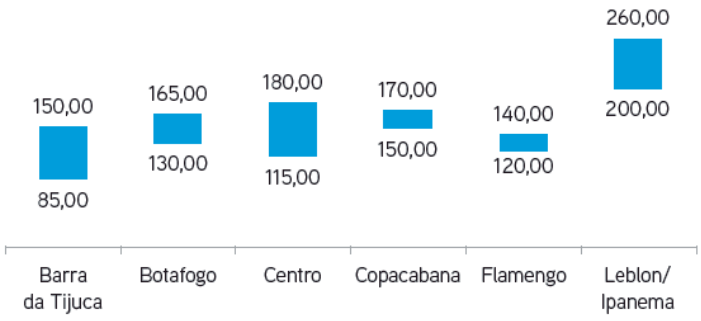


Fonte:Colliers International

Quanto aos preços de locação, atingiram uma média de R$ 158,00/m²/mês no segundo semestre, 23,4% superior ao do primeiro semestre e 28,5% maior que os preços no mesmo período do ano passado.

Descontado o efeito inflacionário, o aumento real foi 18,3%. O aumento dos preços pedidos em 2011 dificultou a locação de áreas em diversos empreendimentos, fato este que deve continuar durante 2012 em razão da grande quantidade de empreendimentos previstos e das expectativas geradas pelos eventos esportivos.

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R$/M²/MÊS)



Fonte:Colliers International

A Barra da Tijuca permanece com o menor preço pedido de locação por razões como: vacância alta, distância do centro da cidade e perfil predominante de salas comerciais.

O preço máximo pedido de locação foi de R$ 260,00/m² na região Leblon/Ipanema no edifício

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

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

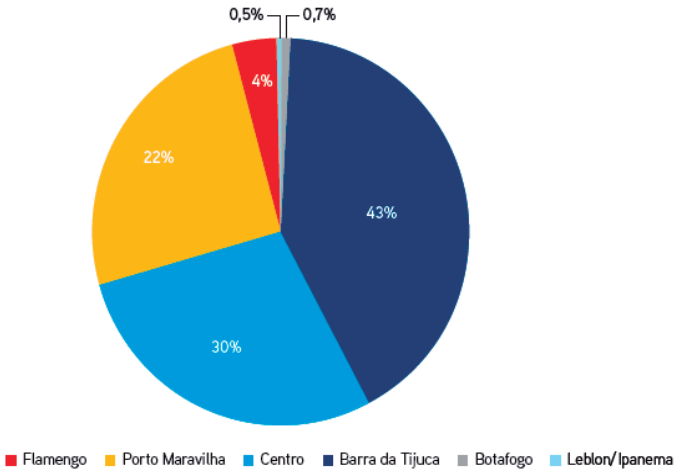
Offices Shopping Leblon.

Até 2014, 522.871 m² serão entregues, dos quais 63% serão empreendimentos padrão classe A+ o que demonstra não só a evolução do padrão construtivo da cidade como também o entendimento da atual necessidade do mercado que procura espaços de melhor qualidade.

Barra da Tijuca receberá 43% da área a ser entregue.

O ano de 2012 deverá ser de cautela para aprovação de novos projetos dado ao cenário atual com vacância alta, que não deverá decrescer significativamente nos próximos anos.

DISTRIBUIÇÃO TOTAL POR REGIÃO DO INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO E PROJETO ATÉ 2014 (%)



Fonte:Colliers International

O imóvel possui acesso fácil por linhas de metrô e ônibus, apresenta boa visibilidade e apelo comercial e está localizado na área central do Rio de Janeiro, com estacionamento.

Analisando-se o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais:

- Aspectos Positivos:
  - Fácil acesso por transporte público (metrô e ônibus);
  - Localizado em região próxima ao centro do Rio de Janeiro;
  - Próximo ao aeroporto Santos Dumont;
  - Possui de vagas de estacionamento;
- Aspectos Negativos:
  - Pouca oferta de lojas e serviços locais;
  - Edifício antigo com necessidade de reformas;
- Cenário de Liquidez: Médio-Alta

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

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

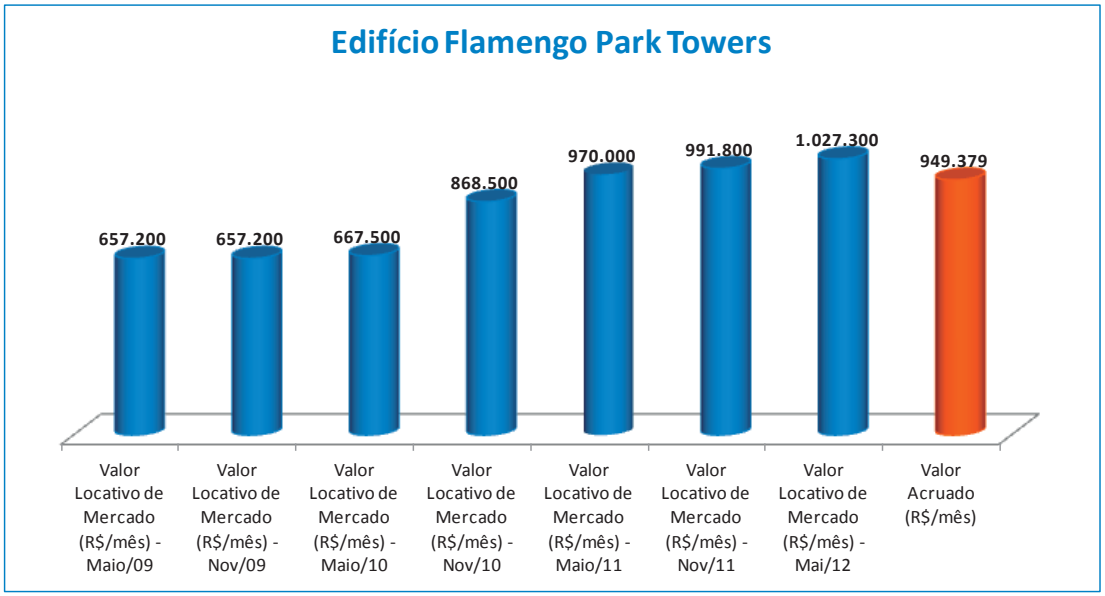
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

- Tendências do Mercado para os próximos 3 anos
  - Vacância – Pequeno decréscimo, mas deve se manter entre 8% e 10%.
  - Absorção – A velocidade de absorção será mais lenta pela estabilidade do nível de demanda e em função dos altos preços de locação.
  - Preços – Tendência à estabilidade com suave aumento nos próximos anos.
  - Novo Estoque – O total estimado até 2014 é de 522.871 m². Atualmente os projetos sem definição de data de entrega somam 120.000 de m².

7.10.4. Avaliação

7.10.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 1.027.300,00/mês



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

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

7.10.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor Acruado: R$ 949.379,00/mês
  - ✓ Data de Término: Fevereiro, 2016
- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 145,00/m²
  - ✓ Crescimento Real: 2% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 1 mês
- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 19,35/m² mês
  - ✓ IPTU: R$ 5,30/m² mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância
- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1,00% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2,50% da receita bruta
- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,98% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda
- Taxa de Desconto: 10,98% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,73% a.a.

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

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

- ✓ Risco da Propriedade: 1,25% a.a.
- ✓ Risco de Garantia do Locatário: 1,00% a.a.

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 124.750.000,00

(cento e vinte e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
9,48%	137.160.000,00	19.359,51
9,98%	132.840.000,00	18.749,76
10,48%	128.700.000,00	18.165,42
10,98%	124.750.000,00	17.607,90
11,48%	120.960.000,00	17.072,95
11,98%	117.340.000,00	16.562,01
12,48%	113.870.000,00	16.072,23

7.10.5. Análise Crítica

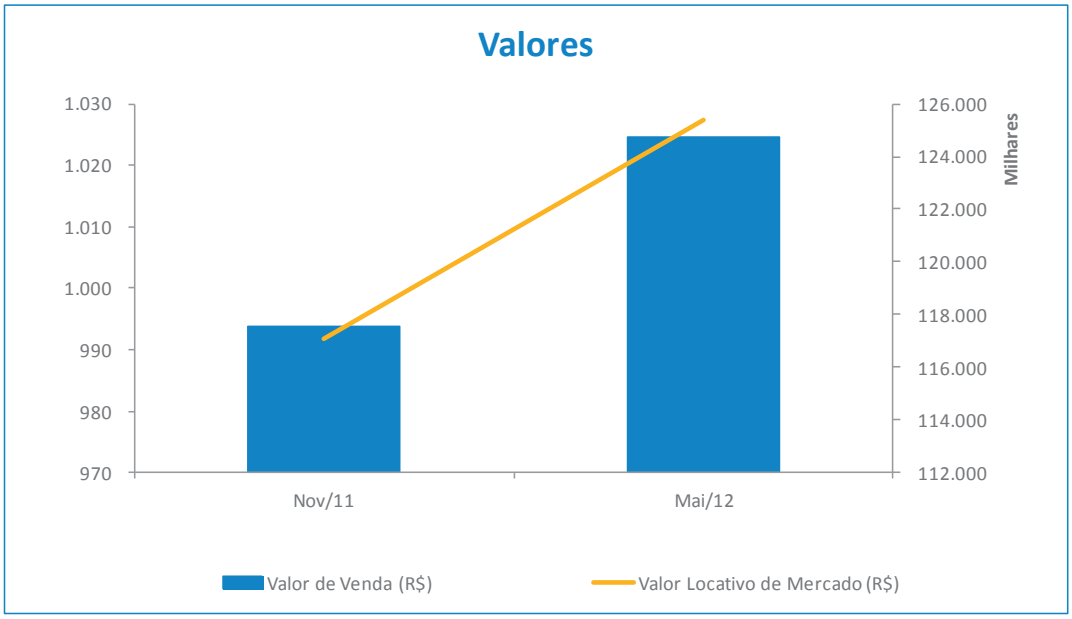
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09	76.740.000	657.200	11,50	10,28
Nov/09	80.900.000	657.200	10,70	9,75
Mai/10	81.910.000	667.500	11,00	9,78
Nov/10	103.080.000	868.500	11,00	10,11
Mai/11	110.360.000	970.000	11,30	10,55
Nov/11	117.540.000	991.800	11,35	10,13
Mai/12	124.750.000	1.027.300	10,98	9,88

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

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

O valor de venda obtido nesta avaliação é 0,06% mais alto do que o da avaliação passada (Novembro, 2011) enquanto que o valor locativo subiu 0,04% no mesmo período.



A Taxa de Desconto usada nesta avaliação (10,98% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características do imóvel e do contrato de locação.

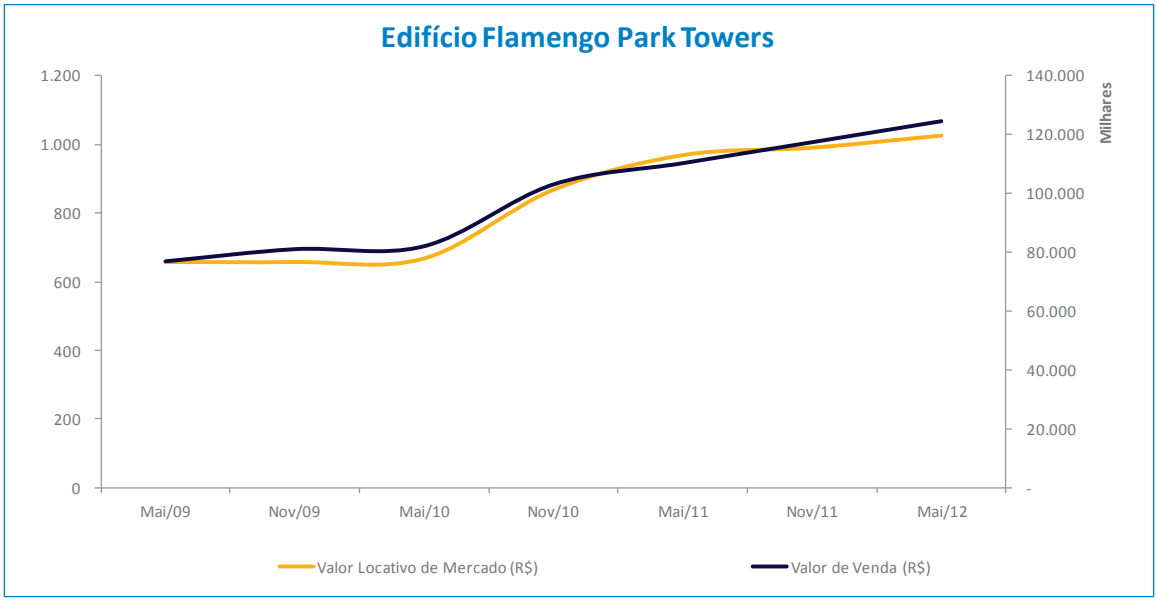


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2009 até a data desta avaliação (Maio/12):



7.10.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 37.420.000,00
  - ✓ Construção R$ 87.330.000,00
- Vida Útil Remanescente: 24 anos
- Valor para Seguro: R$ 117.685.000,00

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

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

ELDORADO BUSINESS CENTER

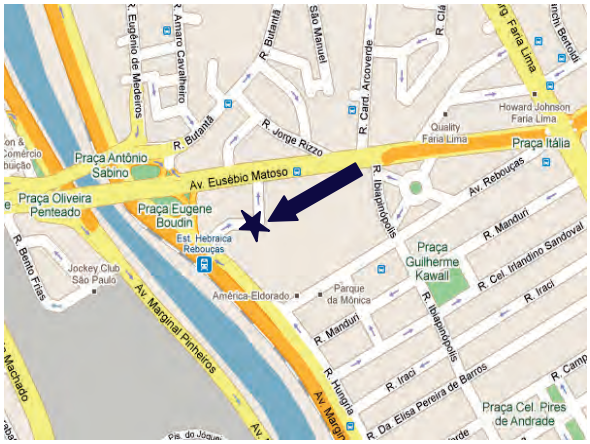
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

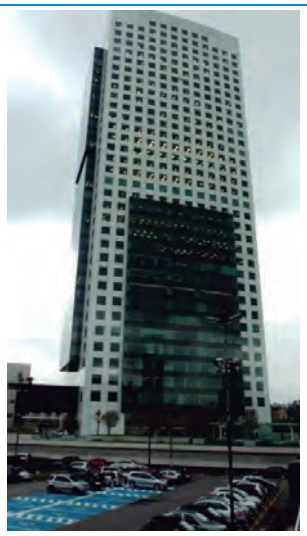
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

7.11.1. Aspectos de Localização

Endereço: •Avenida Rebouças, 3.970 – Pinheiros – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.11.2. Características Principais

- Localização
  - O imóvel está localizado em Pinheiros, na zona oeste de São Paulo, próximo ao Shopping Center Eldorado e vias importantes como a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros).
- Vias de Acesso
  - As principais vias de acesso são as Avenidas das Nações Unidas e Avenida Rebouças.
  - A região é bem servida por ônibus e transporte ferroviário (Estação Hebraica-Rebouças).
- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):
  - Fração Ideal de Terreno: 5,286%
  - Área Locável: 33.403,15m²
  - Idade: 3 anos

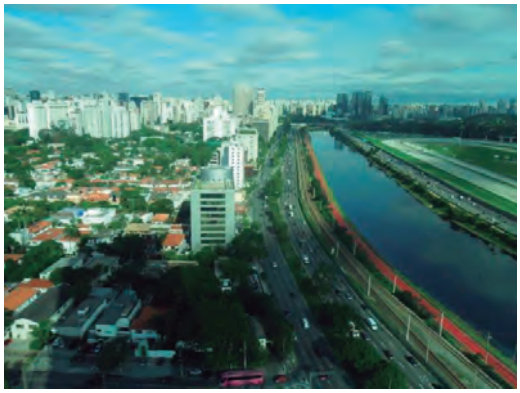
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



Vista aérea da região



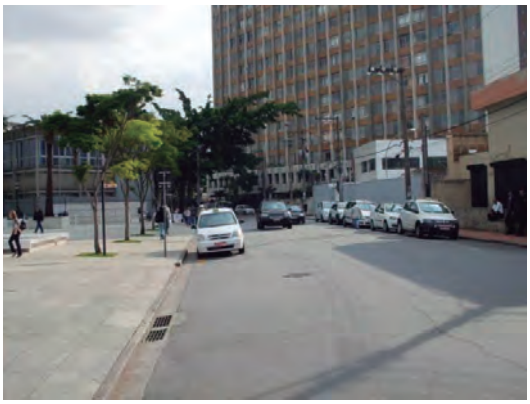
Vista aérea da região



Vista aérea da região



Rua de acesso



Rua de acesso



Hall dos elevadores

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

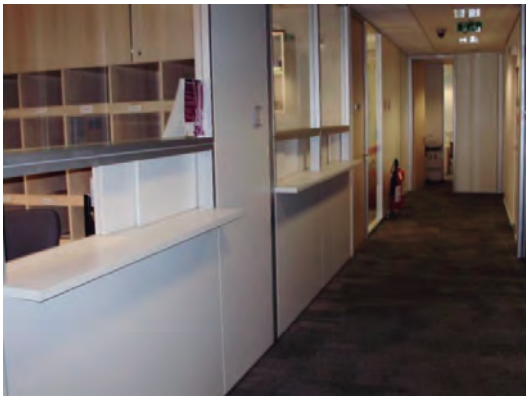
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

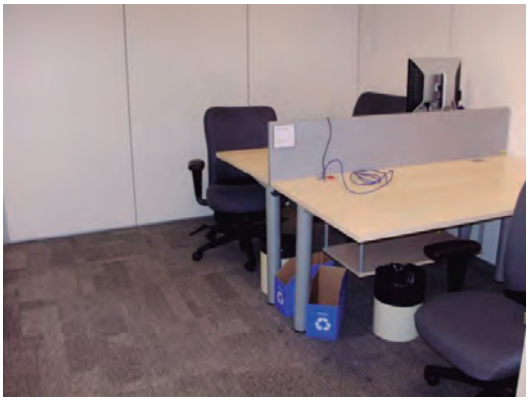
Fotografias – 1º ao 4º andares - GE



Recepção – 1º Andar



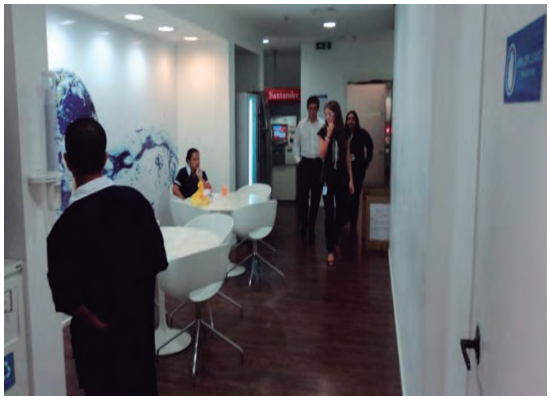
Área de trabalho – 1º Andar



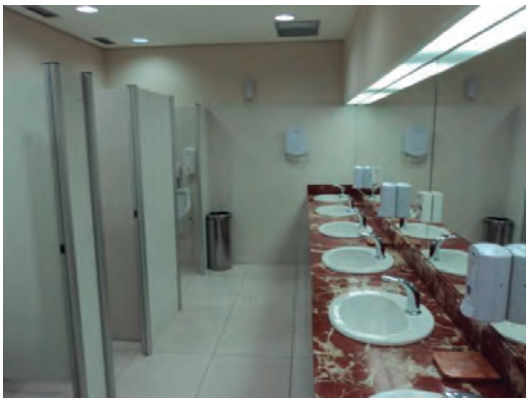
Área de trabalho – 1º Andar



Área de trabalho – 1º Andar



Copa



Sanitários

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

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

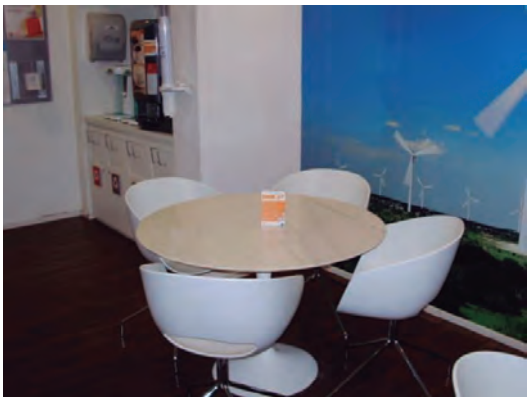
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



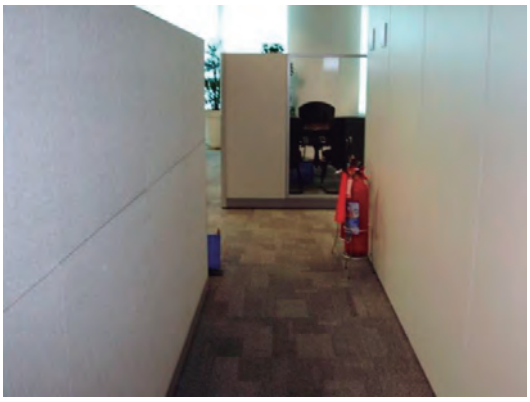
Área de trabalho – 2º Andar



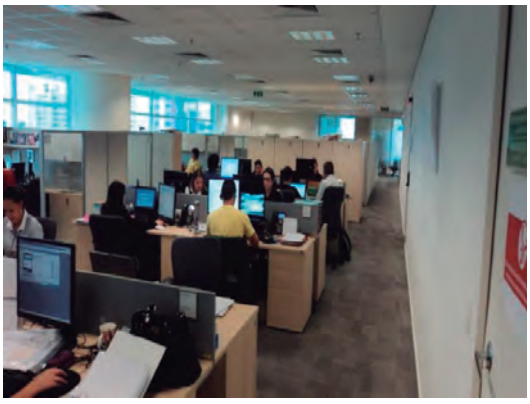
Área de trabalho – 2º Andar



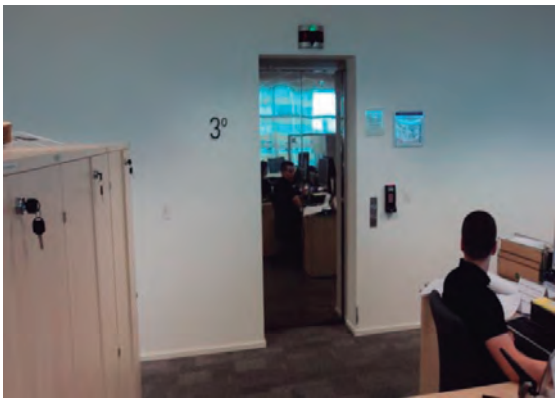
Copa – 2º Andar



Área de trabalho – 2º Andar



Área de trabalho – 3º Andar



Área de trabalho – 3º Andar

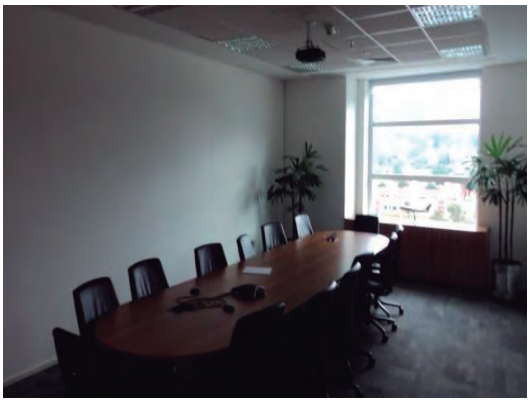
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



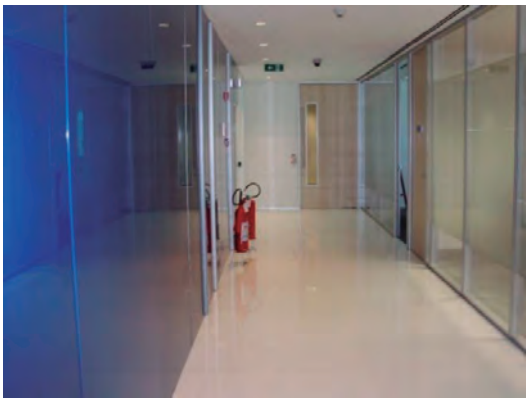
Área de trabalho – 4º Andar



Sala de reunião – 4º Andar



Recepção – 4º Andar



Circulação – 4º Andar

Fotografias –5º, 7º e 8º andares – Gerdau



Recepção - 5º andar



Sala de espera - 5º andar

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

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

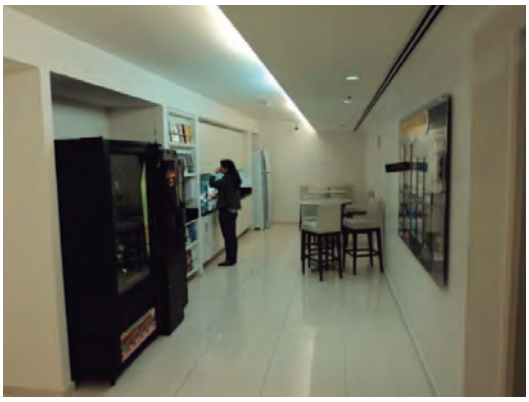
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Sala de reunião - 5º andar



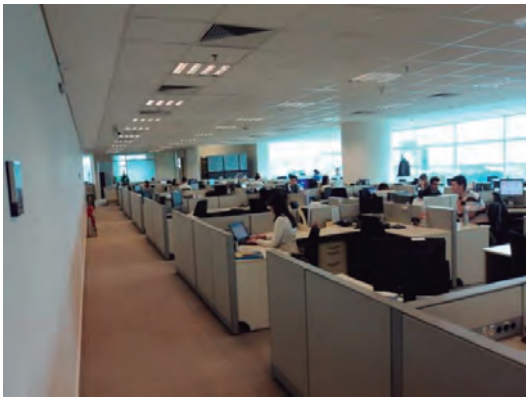
Área de trabalho - 5º andar



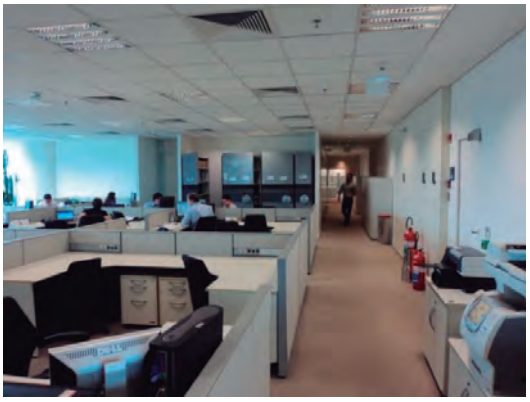
Copa - 5º andar



Sanitários - 5º andar



Área de trabalho – 7º andar



Área de trabalho – 7º andar

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

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

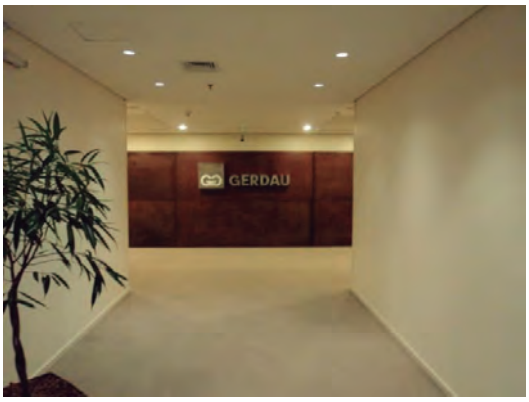
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



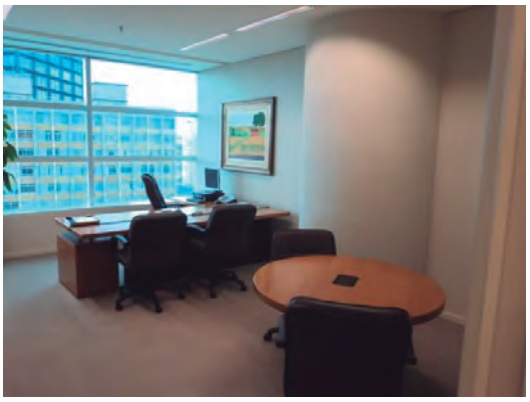
Sala de espera – 7º andar



Copa – 7º andar



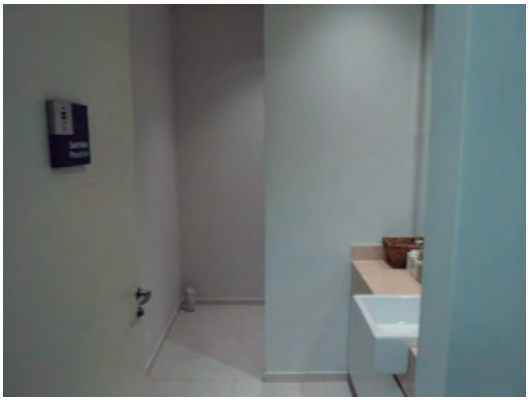
Recepção - – 8º andar



Sala da diretoria – 8º andar



Sala de reunião – 8º andar



Sanitário da diretoria – 8º andar

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

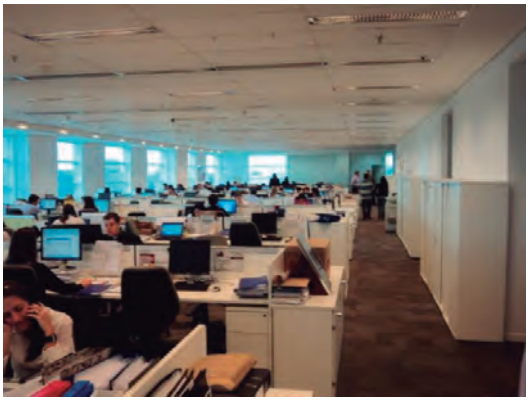
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

Fotografias –18º e parte do 19º andares – Gafisa



Área de trabalho – 18º Andar



Área de trabalho – 18º Andar



Copa - 18º Andar



Sanitários - 18º Andar



Corredor da sala da diretoria - 18º Andar



Sala da diretoria - 18º Andar

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

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



Recepção – 19º Andar


Sala de reunião - 19º Andar


Área de trabalho - 19º Andar


Copa - 19º Andar


Copa - 19º Andar

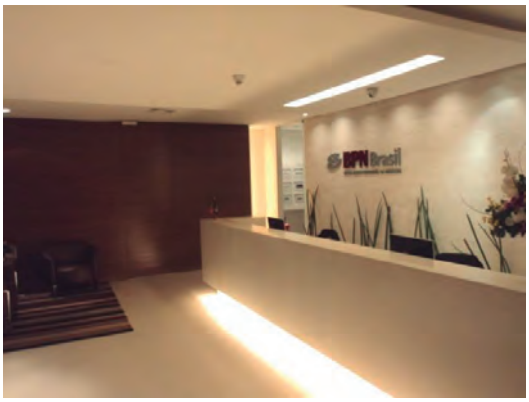

Elevador VIP - Hall - 19º Andar

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

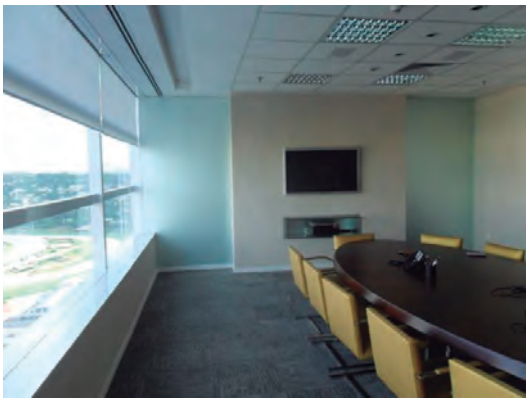
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

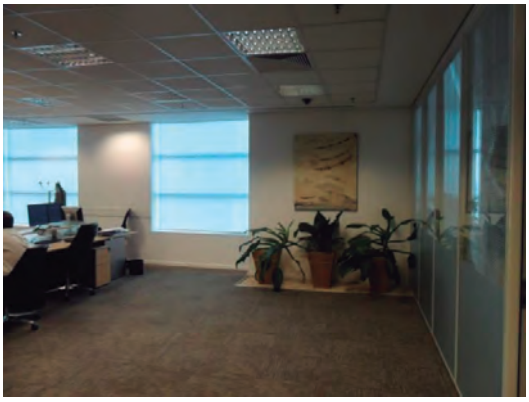
Fotografias –Parte do 19º andar – BPN Brasil



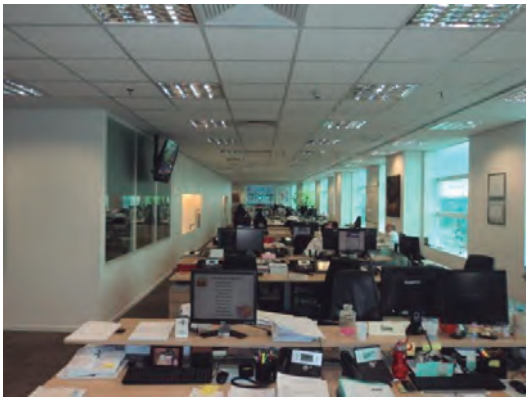
Recepção



Sala de reunião



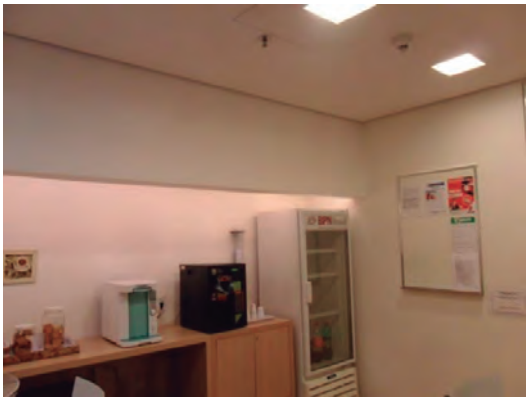
Área de trabalho



Área de trabalho



Sala de reunião



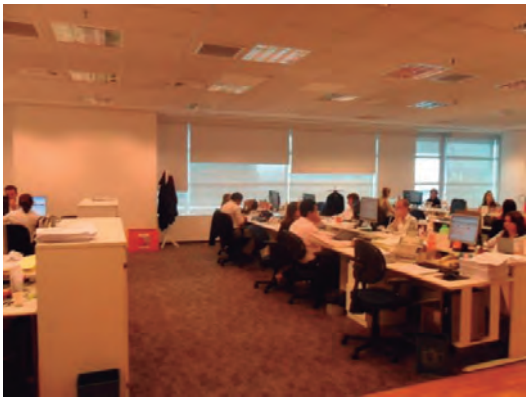
Copa

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

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

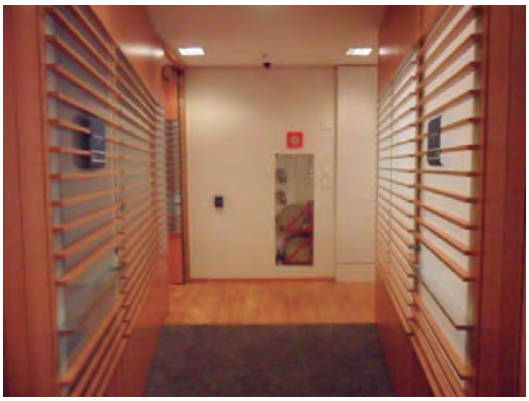
Fotografias –20º andar – Itaú Unibanco



Área de trabalho



Área de trabalho



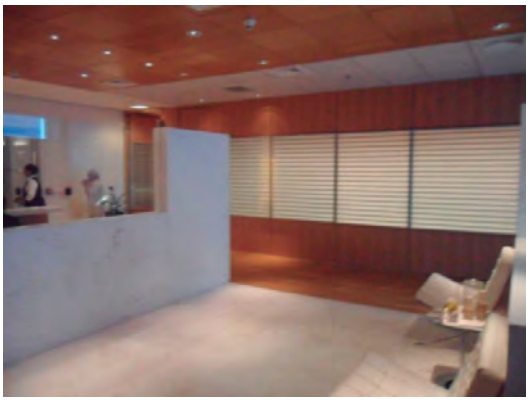
Corredor



Sala de reunião



Sanitários



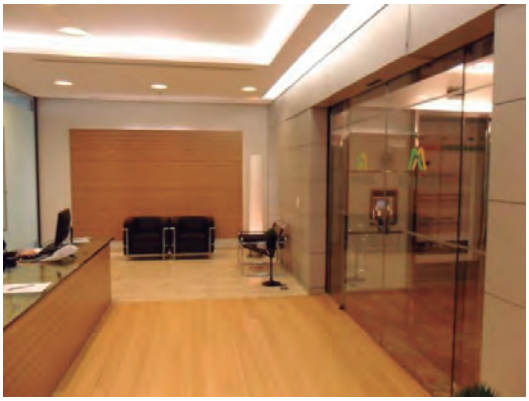
Recepção

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

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

Fotografias –21º andar – Anbid



Recepção



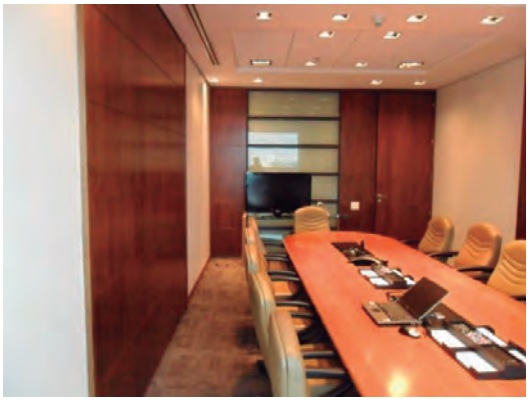
Sala de espera



Área de trabalho



Sala de reunião



Sala de reunião



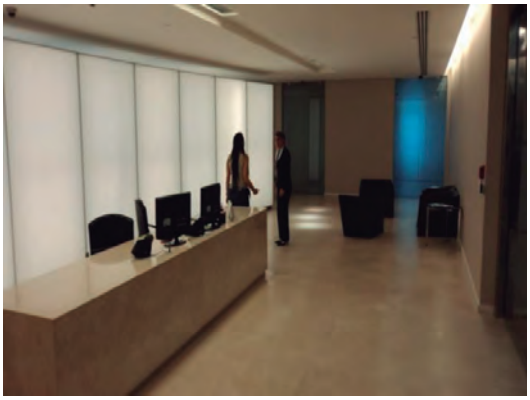
Copa

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

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

Fotografias –24º andar e parte do 25º andar – Braskem



Recepção - 24º andar



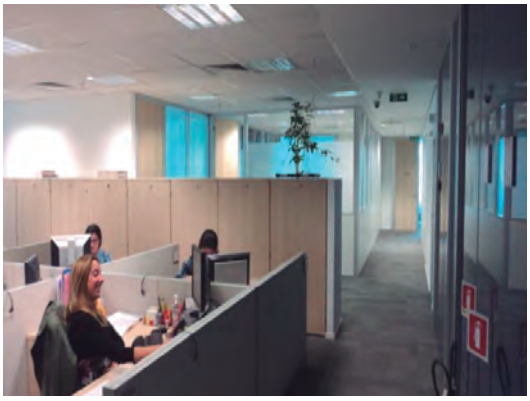
Área de trabalho - 24º andar



Copa - 24º andar



Área de trabalho - 24º andar



Área de trabalho - 25º andar



Área de trabalho - 25º andar

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

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

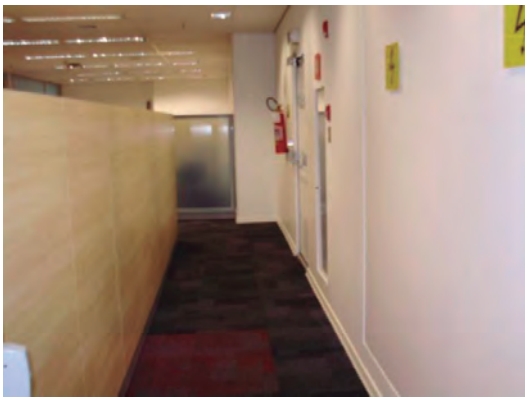
Fotografias – Parte do 25º andar – Oderbrecht



Área de trabalho - 25º andar



Ambulatório - 25º andar

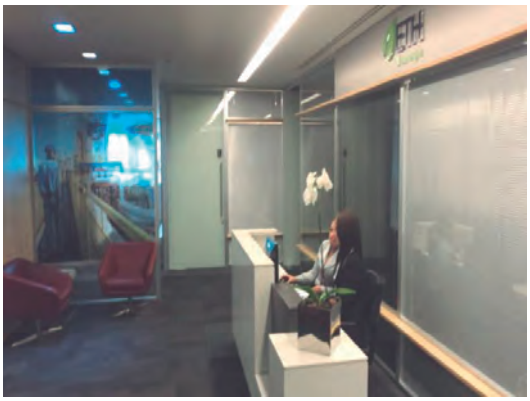


Área de trabalho - 25º andar



Área de trabalho - 25º andar

Fotografias –26º, 31º e 32º andares – Oderbrecht –



Recepção ETH/OCS - 26º andar



Área de trabalho - 26º andar

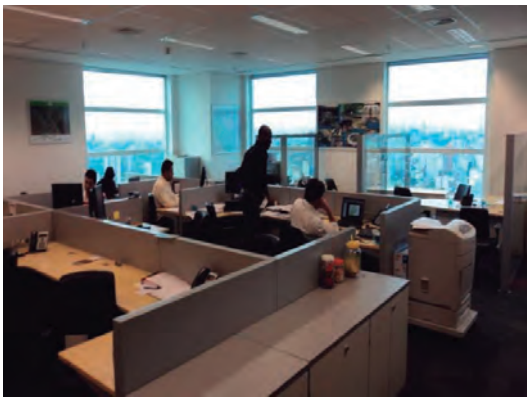
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

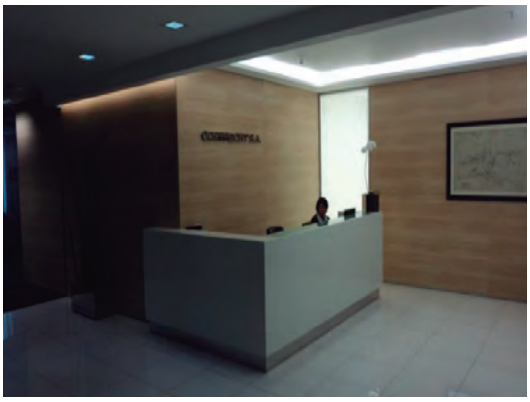
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Recepção FOZ - 31º andar



Área de trabalho - 31º andar



Recepção – 32º andar



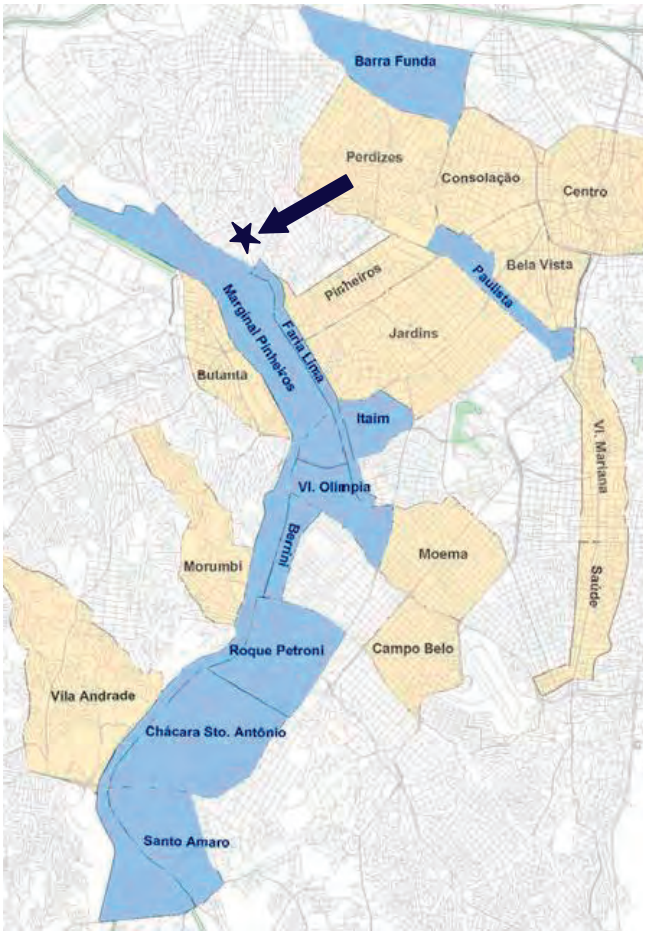
Área de trabalho – 32º andar

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

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

7.11.3. Diagnóstico de Mercado



O mercado imobiliário de alto padrão continua a demonstrar sinais de aquecimento dado à perspectiva positiva para 2012, quando se prevê entrega da maior quantidade de metros quadrados de escritórios corporativos dos últimos. Apenas no mercado de São Paulo, o crescimento de estoque será de 26,7% em comparação com 2011.

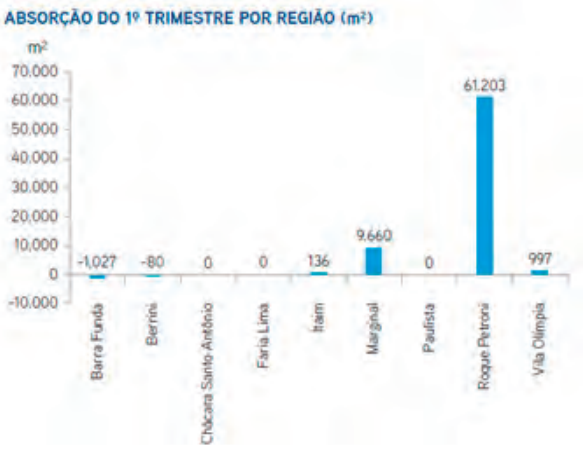
A taxa de vacância aumentou 1,3% em relação ao quarto trimestre de 2011, terminando em 2,9%. Comparado com o mesmo período do último ano, a taxa de vacância aumentou 1,7%.

Três das nove regiões de escritórios classes A + e A consideradas primárias (que são monitorados trimestralmente pela Colliers e têm perfil corporativo) não têm espaço disponível: Chácara Santo Antônio, Paulista e Roque Petroni.

Fonte: Colliers International

Da absorção líquida trimestral de 70.891 m², 86% estão na região Roque Petroni devido à venda e ocupação do edifício Morumbi Business Center. Outra absorção representativa foi a última torre do complexo Rochaverá Plaza ocupada por empresas diversas.

Barra Funda e Berrini apresentaram absorções negativas em função da devolução de áreas nos edifícios CEAB – Torre Milano e Berrini 1511 e da não disponibilidade de novas áreas para locação nos demais edifícios

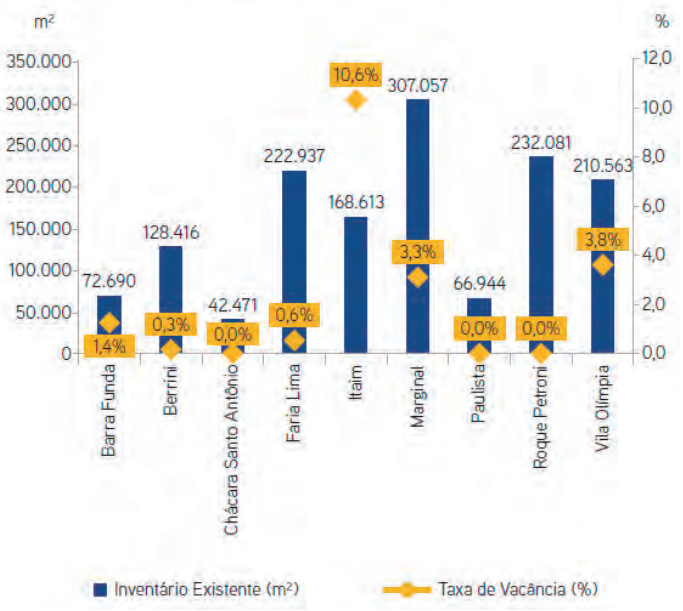


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

TAXA DE VACÂNCIA (%) X INVENTÁRIO POR REGIÃO (m²)



No gráfico à esquerda tem-se a taxa de vacância do primeiro trimestre de 2012 comparada com o estoque atual de escritórios classes A e A +.

.

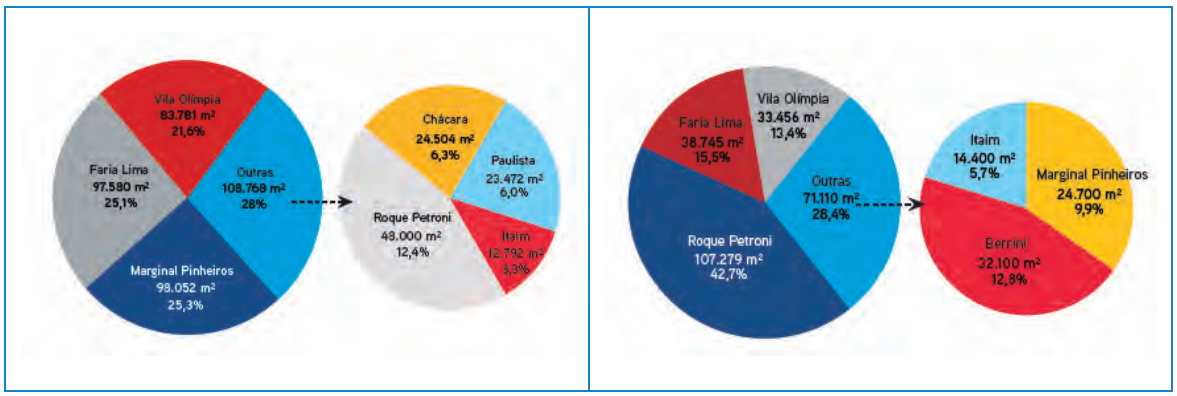
A taxa de vacância na região Paulista é nula no presente, bem como nas regiões Chácara Santo Antônio e Roque Petroni.

Isso se deve ao fato de a região Paulista ter o segundo menor inventário entre as regiões primárias

No primeiro trimestre, 93 mil m² agregaram-se ao estoque e a projeção é que, até o encerramento do ano, sejam entregues mais 388 mil m² totalizando 482 mil m².

No segundo trimestre, concentrar-se á a maior parcela da entrega devido às postergações oriundas de 2011, casos dos empreendimentos Pátio Malzoni, JK Iguatemi e WT Paulista.

NOVO ESTOQUE – ESTIMATIVA DE ENTREGA EM 2012 (ESQUERDA) E 2013 (DIREITA)



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

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

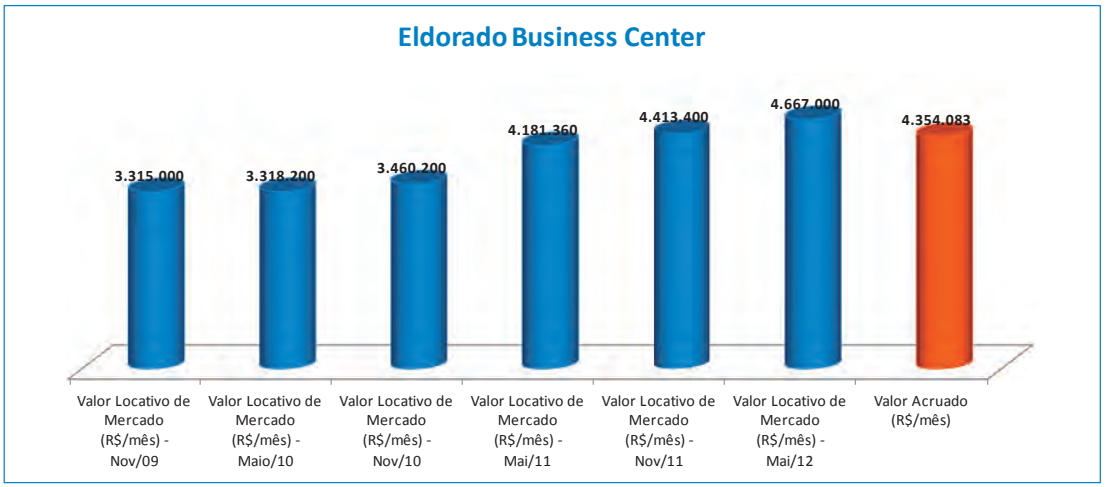
Analisando o edifício sob a perspectiva do mercado imobiliário, podemos enfatizar os seguintes aspectos:

- Aspectos Positivos:
  - Disponibilidade de transportes públicos: transporte ferroviário e muitas linhas de ônibus;
  - Construção adequada para o uso corporativo.
  - Tem um excelente número de lugares de estacionamento.
  - Localizado em uma região nobre, com estabelecimentos comerciais e de serviços
- Aspectos Negativos:
  - Tráfego intenso;
  - Apesar de estar situado perto de avenidas, o acesso à propriedade é um pouco difícil
- Cenário de Liquidez: Alta
- Tendência de Mercado: Valorização

7.11.4. Avaliação

7.11.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 4.667.000,00/mês



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

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

7.11.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:

Andar	Área Locável (m²)	Valor Locativo Acruado (R$/mês)
1º ao 4º andares	7.048,30	873.143,23
5º andar	1.838,16	360.401,61
7º e 8º andares	3.676,32	91.648,70
18º andar e parte do 19º	2.731,90	183.598,46
19º andar	910,60	226.616,61
20º andar	1.821,28	1.328.001,59
21º andar	1.817,91	464.247,44
Odebrecht/Braskem	9.834,33	229.129,54
Pine	3.724,40	458.259,17
Áreas Comuns		139.037,09

- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 139,72/m²
  - ✓ Crescimento Real: 0,50% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 10 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 1 mês
- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 12,25/m² mês
  - ✓ IPTU: R$ 5,30/m² mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância

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

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

- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1,00% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação/mês
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2,00% da receita bruta, após o 24º mês
  - ✓ Outras Despesas: 1,50% da receita bruta

- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,48% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda

- Taxa de Desconto: 9,98% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,76% a.a.
  - ✓ Risco da Propriedade: 0,50% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 0,75% a.a.

- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 562.250.000,00

(quinhentos e sessenta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

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

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

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
8,48%	620.900.000,00	18.588,07
8,98%	600.470.000,00	17.976,45
9,48%	580.935.000,00	17.391,62
9,98%	**562.250.000,00**	**16.832,24**
10,48%	544.370.000,00	16.296,97
10,98%	527.265.000,00	15.784,89
11,48%	510.885.000,00	15.294,52

7.11.5. Análise Crítica

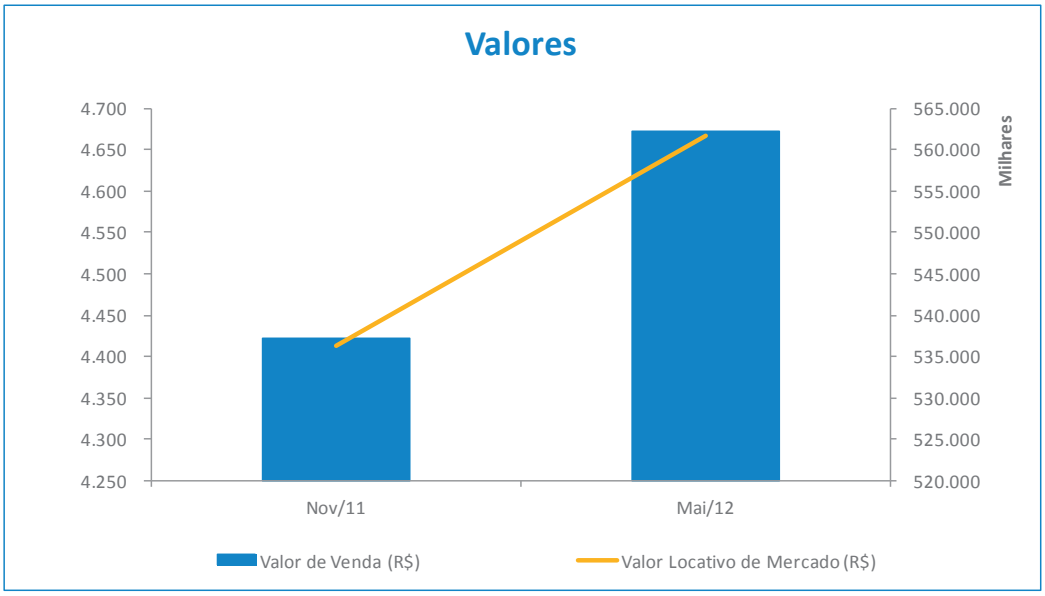
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/09				
Nov/09	347.710.000	3.315.000	11,70	11,44
Mai/10	357.360.000	3.318.200	11,00	11,14
Nov/10	380.745.000	3.460.200	11,00	10,91
Mai/11	530.270.000	4.181.360	10,05	9,46
Nov/11	537.210.000	4.413.400	10,10	9,86
Nov/11	562.250.000	4.667.000	9,98	9,96

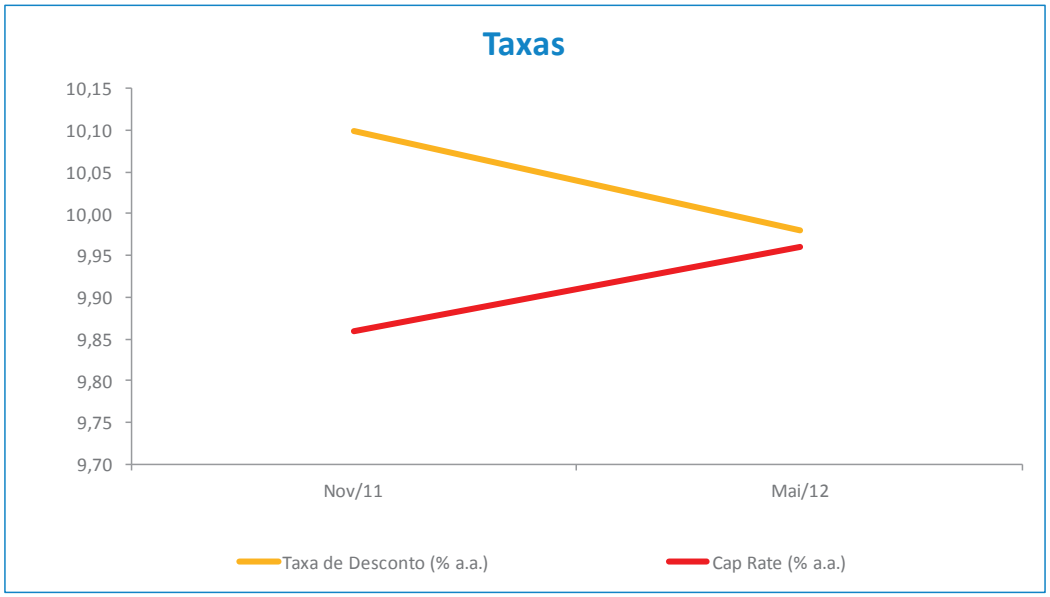
O Valor de Venda e o Valor de Locação aumentaram 4,66% e 5,75%, respectivamente, comparados à última avaliação (Nov/11).

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

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





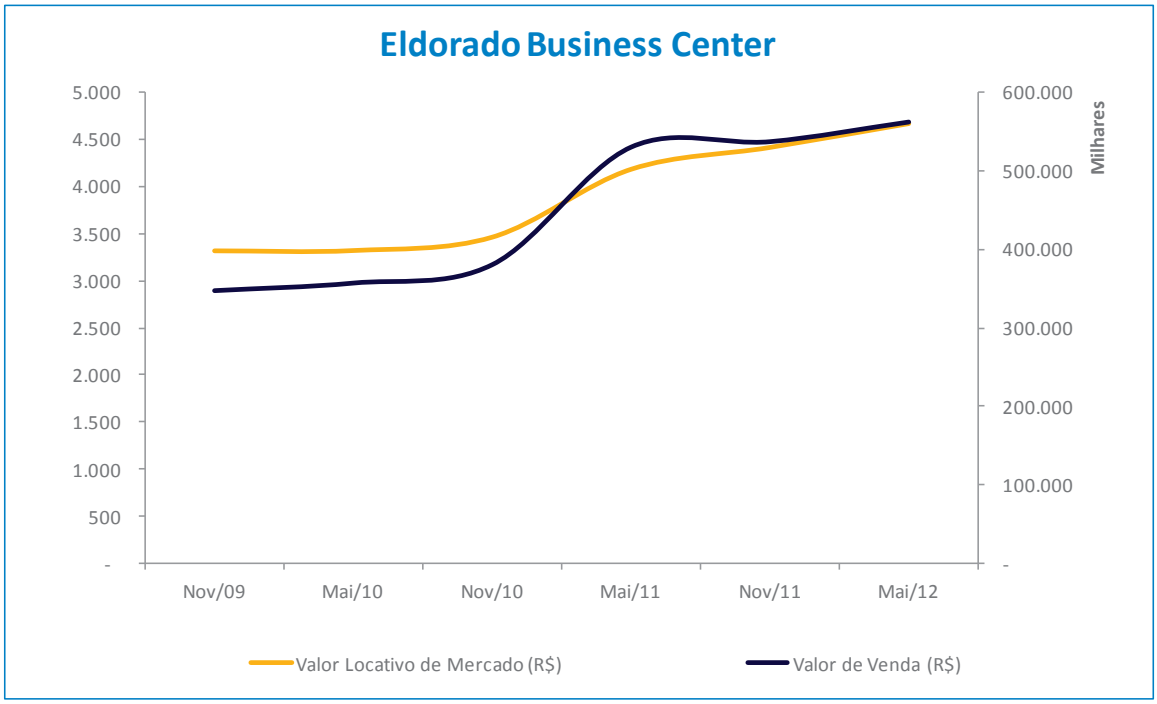
A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (9,98% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características da propriedade e do contrato de locação.

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Novembro de 2009 até a data desta avaliação (Maio/12):

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

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



7.11.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção
  - ✓ Terreno R$ 168.680.000,00
  - ✓ Construção R$ 393.570.000,00
- Vida Útil Remanescente: 47 anos
- Valor para Seguro: R$ 401.940.000,00

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

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

BRAZILIAN FINANCIAL CENTER

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

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

7.12.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Paulista, 1.374 – Bela Vista – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.12.2. Características Principais

- Localização
  - A propriedade está localizada no bairro da Bela Vista, na zona sul de São Paulo, com fachada para a Rua Itapeva, Alameda das Flores e Rua São Carlos do Pinhal.
- Vias de Acesso
  - Os principais acessos são pelas Avenidas Paulista e Nove de julho.
  - A região é bem servida pelo metrô (Estação Trianon-Masp) e de ônibus.
- Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):
  - Área de Terreno: 8.077,00 m²
  - Área Locável: 23.298,50m²
  - Idade: 23 anos
  - Investimento de R$ 3.300.000,00 para troca de elevadores

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

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



Fachada para Avenida Paulista e Rua Itapeva



Fachada para Avenida Paulista



Avenida Paulista com imóvel à esquerda



Avenida Paulista com imóvel à direita



Fachada para Rua São Carlos do Pinhal



Fachada para Alameda Rio Claro

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

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



Rua São Carlos do Pinhal com imóvel à esquerda



Rua São Carlos do Pinhal com imóvel à direita



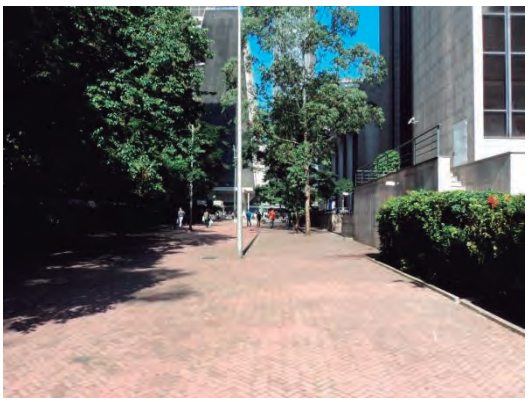
Rua Itapeva com imóvel à esquerda



Rua Itapeva com imóvel à direita



Alameda Rio Claro com imóvel à esquerda



Alameda Rio Claro com imóvel à direita

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

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

Fotografias – 1º andar



1º Andar – Lobby



1º Andar - Lobby



1º Andar – Lobby



1º Andar – Lobby



1º Andar – Agência bancária



1º Andar – Caixa eletrônico

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

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



1º Andar – Agência bancária

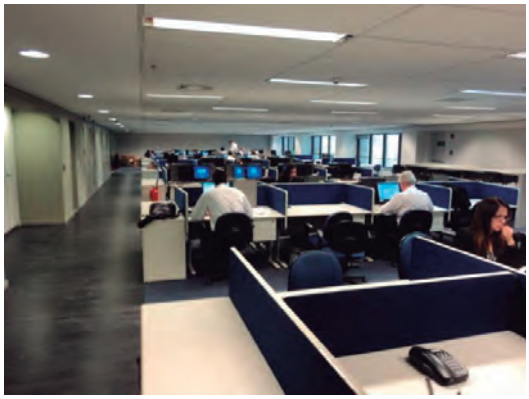


1º Andar – Agência bancária

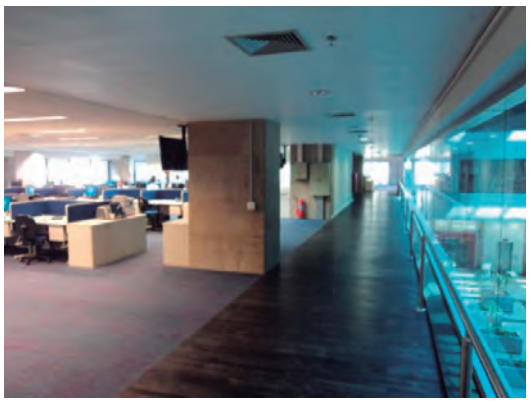
Fotografias – 2º andar ao 12º andar



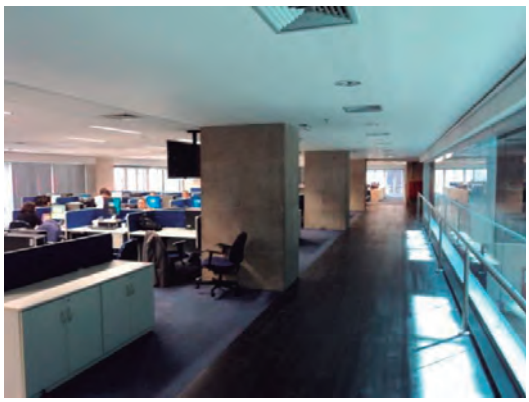
2º Andar – Sala de reunião



2º Andar – Área de trabalho



2º Andar - Área de trabalho



2º Andar – Área de trabalho

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

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



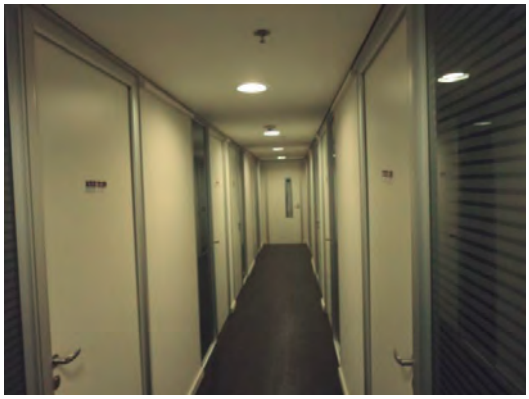
2º Andar – Copa



2º Andar – CPD



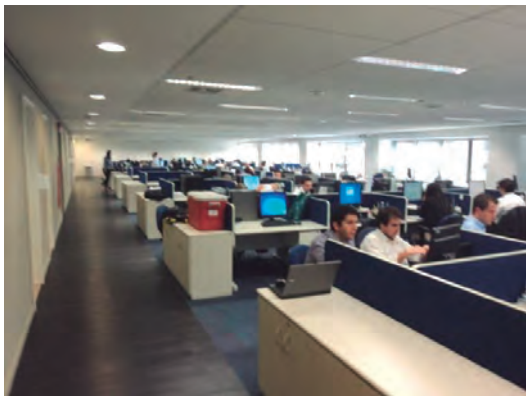
3º Andar – Área de trabalho



3º Andar – Salas



4º Andar – Área de trabalho



4º Andar - Área de trabalho

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

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



4º Andar – Refeitório



4º Andar – Área de convivência



5º Andar – Área de trabalho



5º Andar - Área de trabalho



5º Andar – Sala de espera

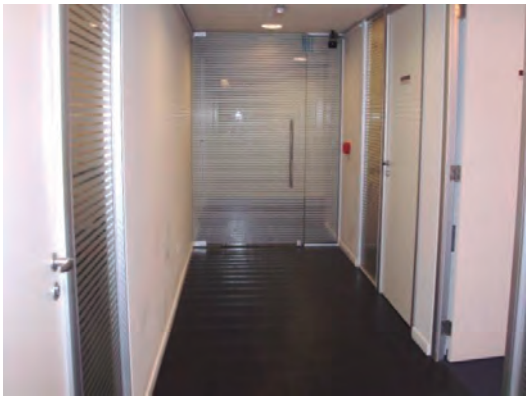


6º Andar - Corredor

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

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



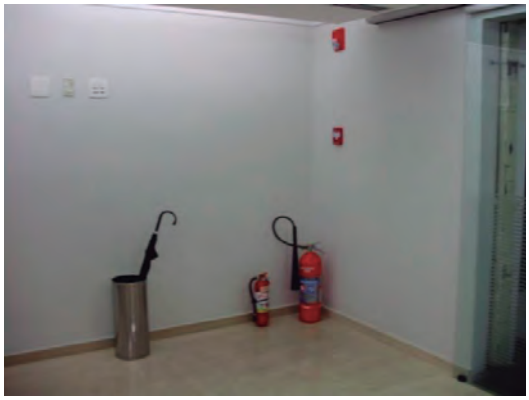
7º Andar – Área de trabalho



8º Andar - Sala de espera



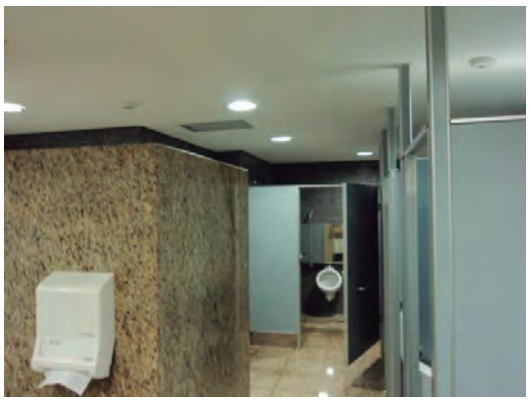
9º Andar – Sala de espera



10º Andar - Área de trabalho



11º Andar – Copa

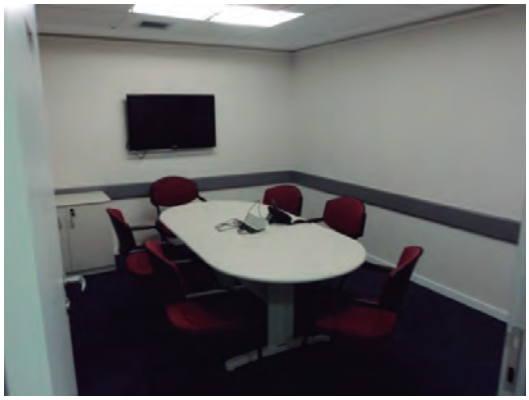


11º Andar – Sanitários

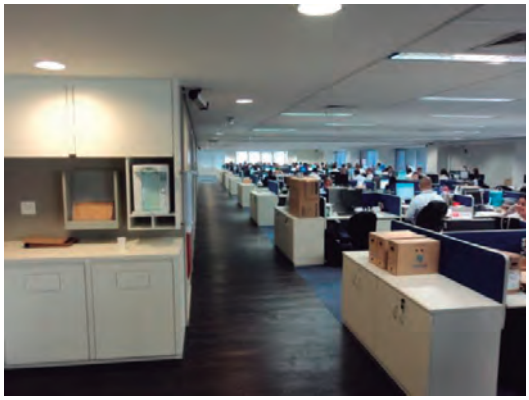
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

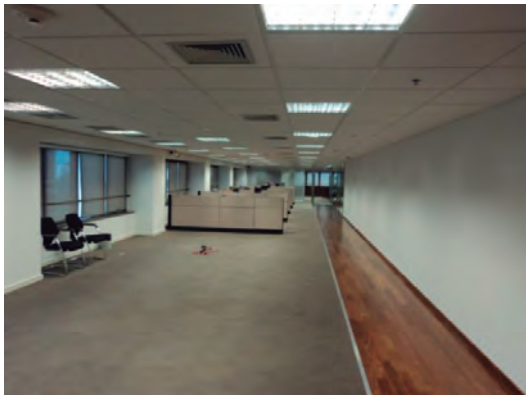
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



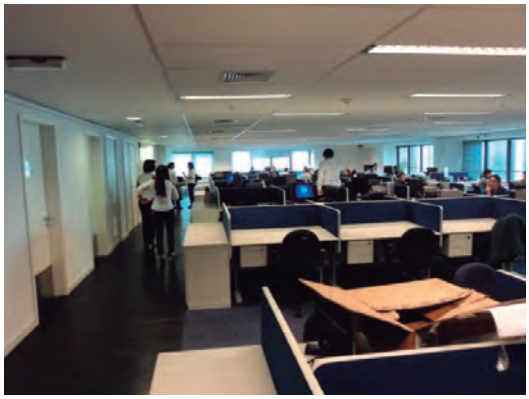
11º Andar – Sala de reunião



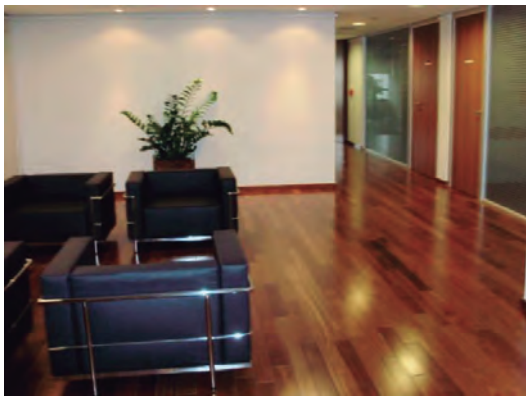
11º Andar - Área de trabalho



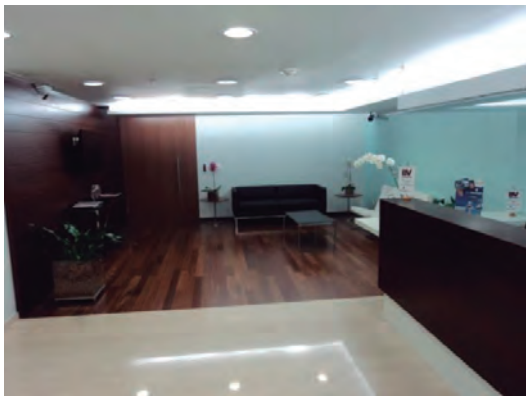
12º Andar – Corredor



12º Andar - Área de trabalho



12º Andar – Recepção da diretoria



12º - Sala da diretoria

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

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

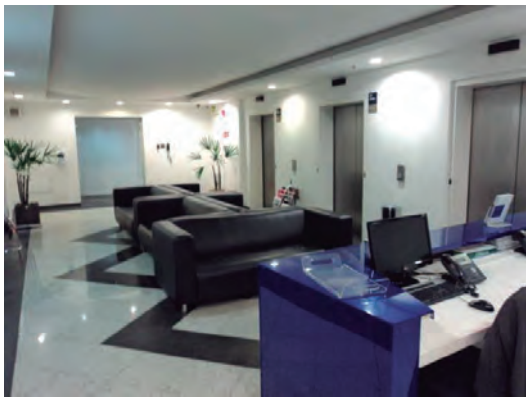


12º Andar – Copa

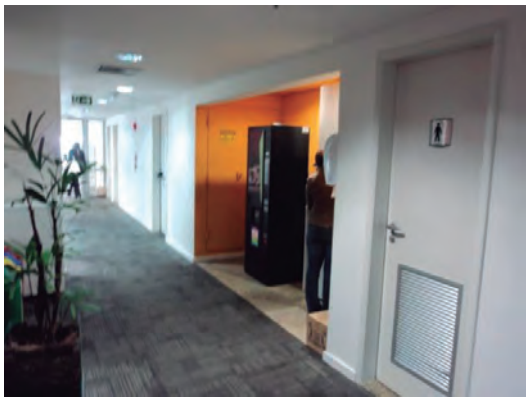


12º Andar – Sanitários

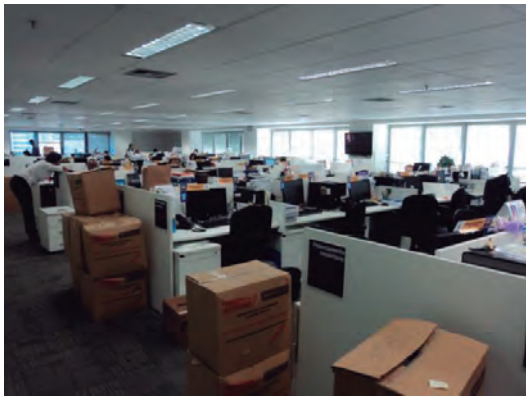
Fotografias – 13º e 14º andares



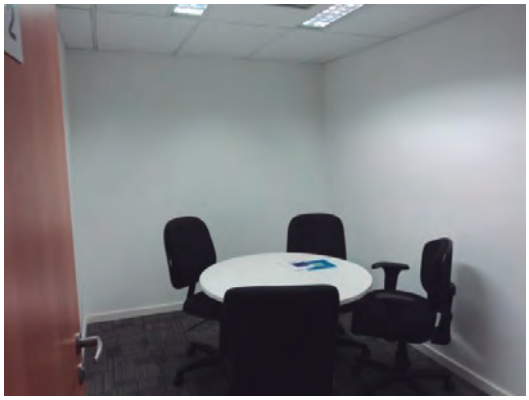
13º Andar – Hall



13º Andar - Área de trabalho



13º Andar – Área de trabalho

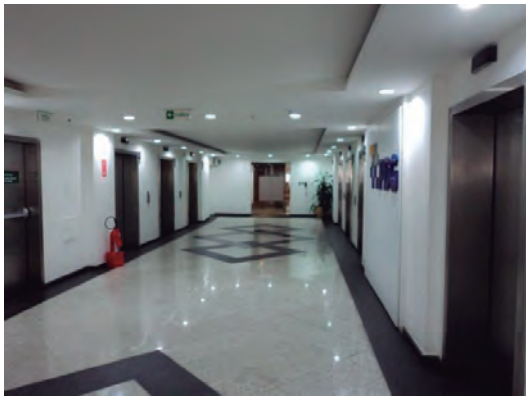


13º Andar – Sala de reunião

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

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



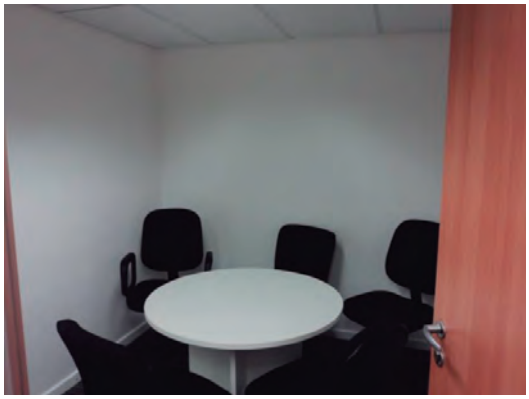
14º Andar – Hall



14º Andar - Área de trabalho



14º Andar – Área de trabalho



14º Andar – Sala de reunião



14º Andar – Área de trabalho



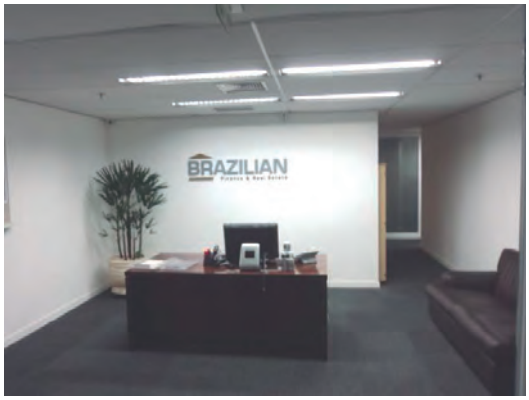
14º Andar - Sanitários

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

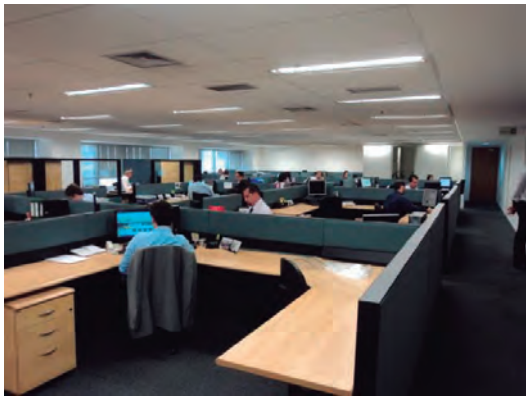
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

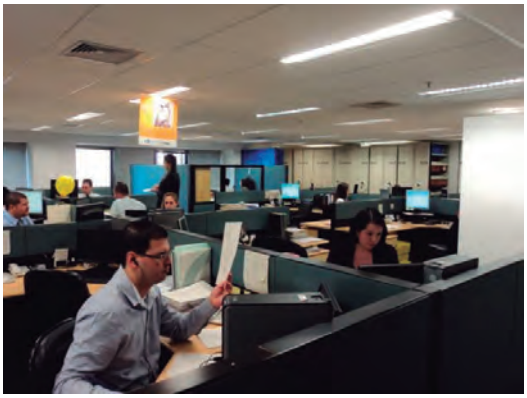
Fotografias – 15º e 16º andares



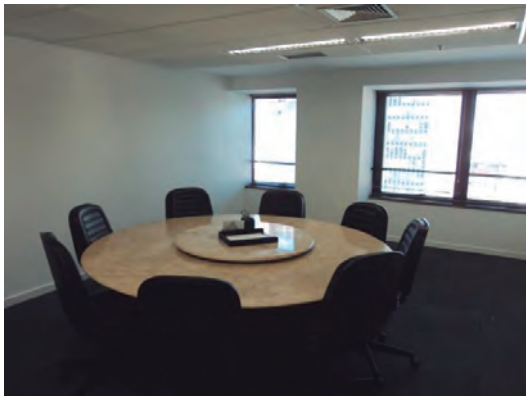
15º Andar – Recepção



15º Andar – Área de trabalho



15º Andar – Área de trabalho



15º Andar – Sala de reunião



15º Andar – Sanitários

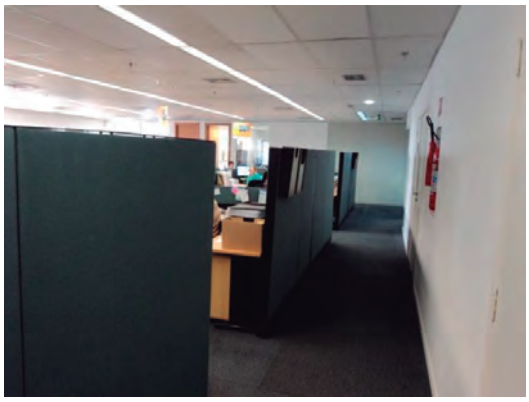


15º Andar – Copa

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

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

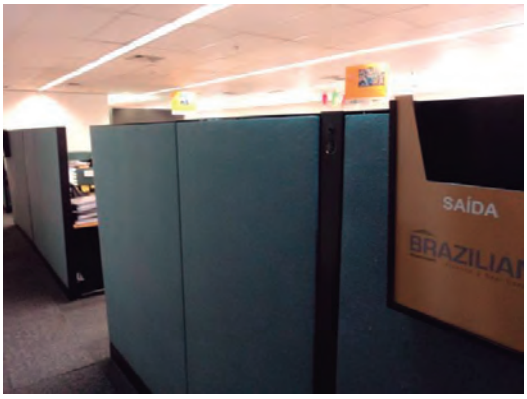
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



16º Andar – Área de trabalho



16º Andar – Área de trabalho



16º Andar – Área de trabalho



16º Andar – Copa

Fotografias – 17º e 18º andares



17º Andar – Em reforma



17º Andar – Em reforma

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

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



17º Andar – Área descoberta



17º Andar – Área de equipamentos



18º Andar – Em reforma



18º Andar – Em reforma



18º Andar – Área de equipamentos



18º Andar – Área de equipamentos

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

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



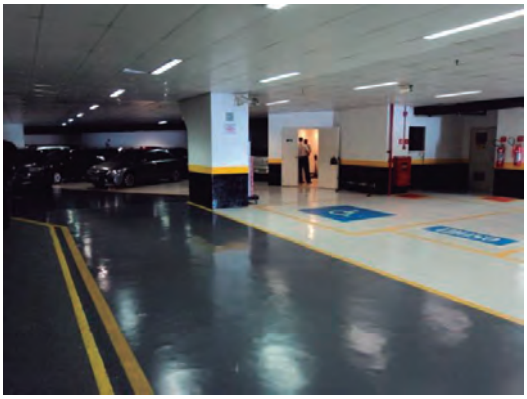
19º Andar – Heliponto



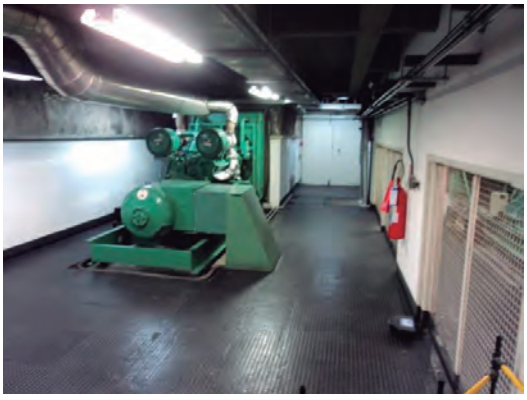
19º Andar – Cobertura



1º Subsolo – Área de circulação de veículos



1º Subsolo – Estacionamento



1º Subsolo – Área de equipamentos

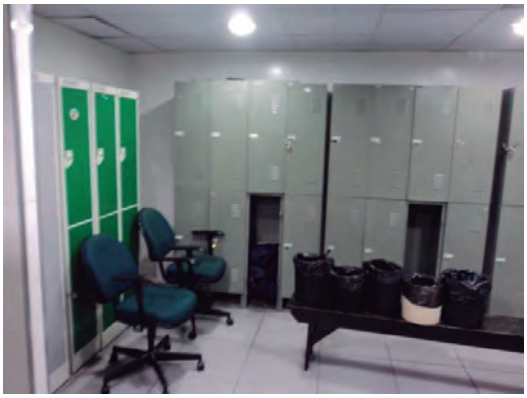


2º Subsolo – Circulação de veículos e estacionamento

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

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



2º Subsolo – Vestiários



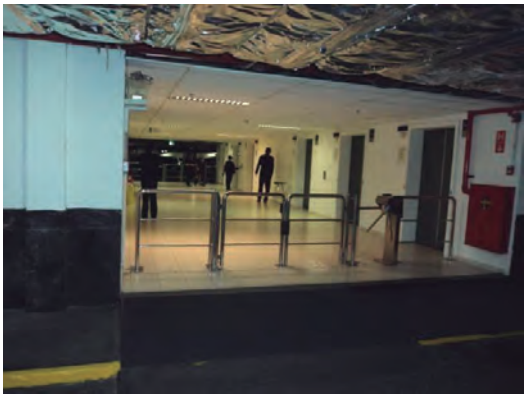
2º Subsolo – Refeitório



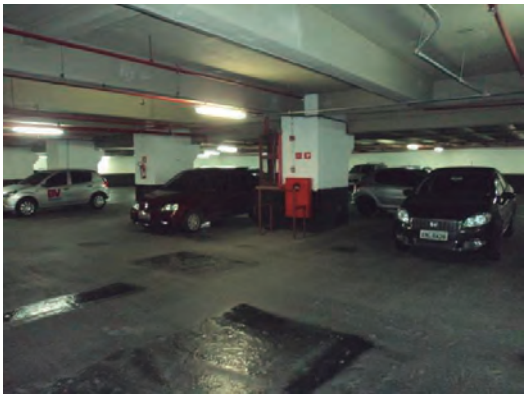
3º Subsolo – Hall dos Elevadores



3º Subsolo – Estacionamento



4º Subsolo – Recepção



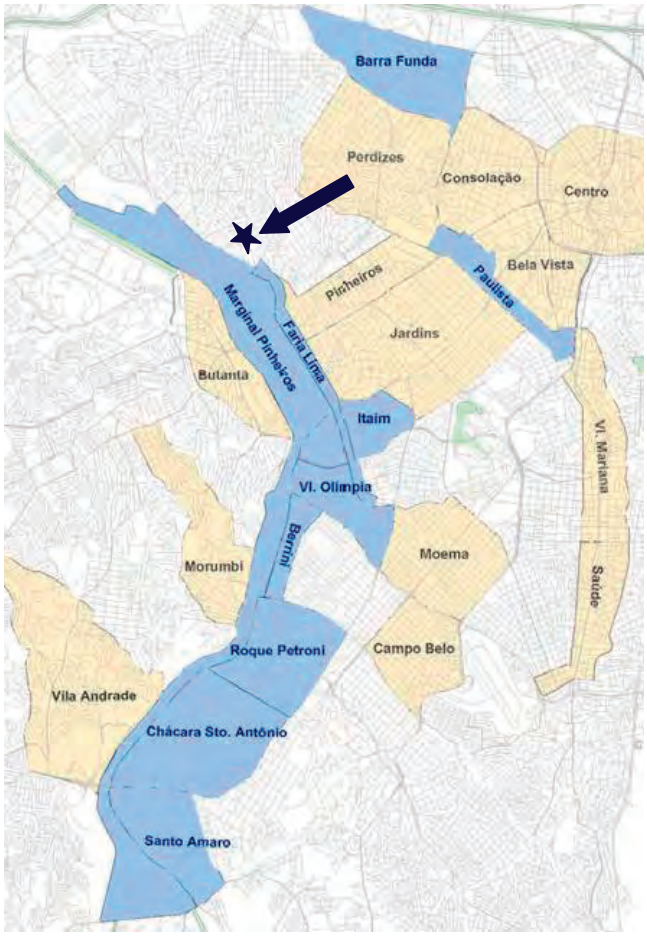
4º Subsolo –Estacionamento

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

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

7.12.3. Diagnóstico de Mercado



O mercado imobiliário de alto padrão continua a demonstrar sinais de aquecimento dado à perspectiva positiva para 2012, quando se prevê entrega da maior quantidade de metros quadrados de escritórios corporativos dos últimos. Apenas no mercado de São Paulo, o crescimento de estoque será de 26,7% em comparação com 2011.

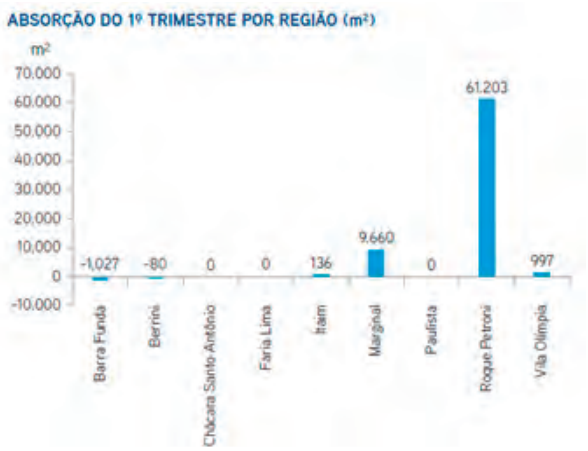
A taxa de vacância aumentou 1,3% em relação ao quarto trimestre de 2011, terminando em 2,9%. Comparado com o mesmo período do último ano, a taxa de vacância aumentou 1,7%.

Três das nove regiões de escritórios classes A + e A consideradas primárias (que são monitorados trimestralmente pela Colliers e têm perfil corporativo) não têm espaço disponível: Chácara Santo Antônio, Paulista e Roque Petroni.

Fonte: Colliers International

Da absorção líquida trimestral de 70.891 m², 86% estão na região Roque Petroni devido à venda e ocupação do edifício Morumbi Business Center. Outra absorção representativa foi a última torre do complexo Rochaverá Plaza ocupada por empresas diversas.

Barra Funda e Berrini apresentaram absorções negativas em função da devolução de áreas nos edifícios CEAB – Torre Milano e Berrini 1511 e da não disponibilidade de novas áreas para locação nos demais edifícios

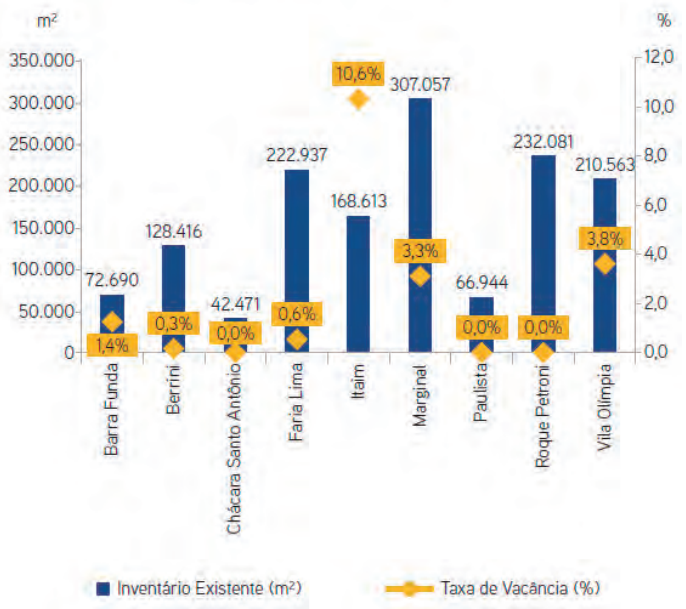


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

TAXA DE VACÂNCIA (%) X INVENTÁRIO POR REGIÃO (m²)



No gráfico à esquerda tem-se a taxa de vacância do primeiro trimestre de 2012 comparada com o estoque atual de escritórios classes A e A +.

.

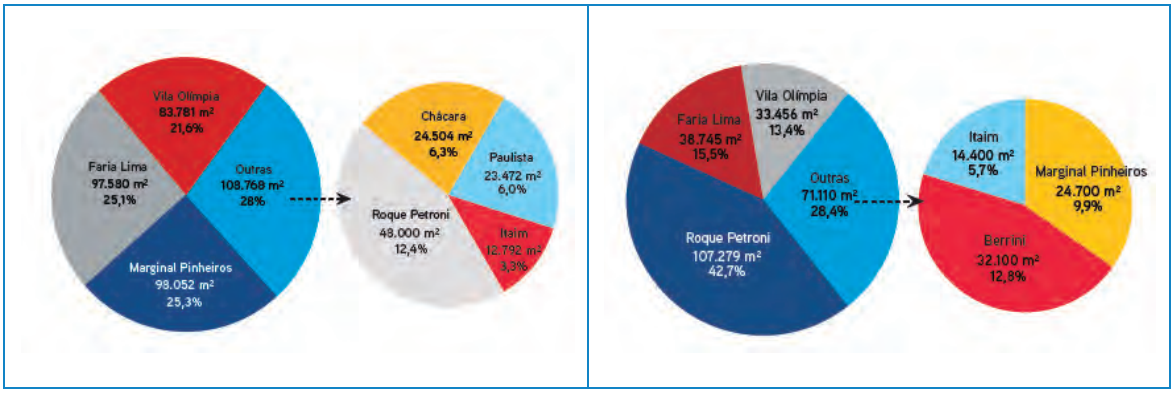
A taxa de vacância na região Paulista é nula no presente, bem como nas regiões Chácara Santo Antônio e Roque Petroni.

Isso se deve ao fato de a região Paulista ter o segundo menor inventário entre as regiões primárias

No primeiro trimestre, 93 mil m² agregaram-se ao estoque e a projeção é que, até o encerramento do ano, sejam entregues mais 388 mil m² totalizando 482 mil m².

No segundo trimestre, concentrar-se á a maior parcela da entrega devido às postergações oriundas de 2011, casos dos empreendimentos Pátio Malzoni, JK Iguatemi e WT Paulista.

NOVO ESTOQUE – ESTIMATIVA DE ENTREGA EM 2012 (ESQUERDA) E 2013 (DIREITA)



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

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

Analisando o edifício sob a perspectiva do mercado imobiliário, podemos enfatizar os seguintes aspectos:

- Aspectos Positivos:
  - Edifício corporativo localizado em uma das regiões de escritório mais importante de São Paulo;
  - O prédio passou por retrofit.
  - O imóvel foi atualizado tecnologicamente em 2007
  - A região é bem servida por estabelecimentos comerciais, de serviços e transporte público
  - Todas as unidades têm matrículas individualizadas possibilitando a transformação do edifício em um edifício multiusuário
  - A vacância na região é baixa e não há oferta de grandes espaços corporativos para locação
  - Será efetuada a troca dos elevadores atuais por elevadores inteligentes
- Aspectos Desafiadores:
  - Relação ruim entre área locável e número de vagas

  .
- Cenário de liquidez: Média
- Tendência de Mercado: Valorização

7.12.4. Avaliação

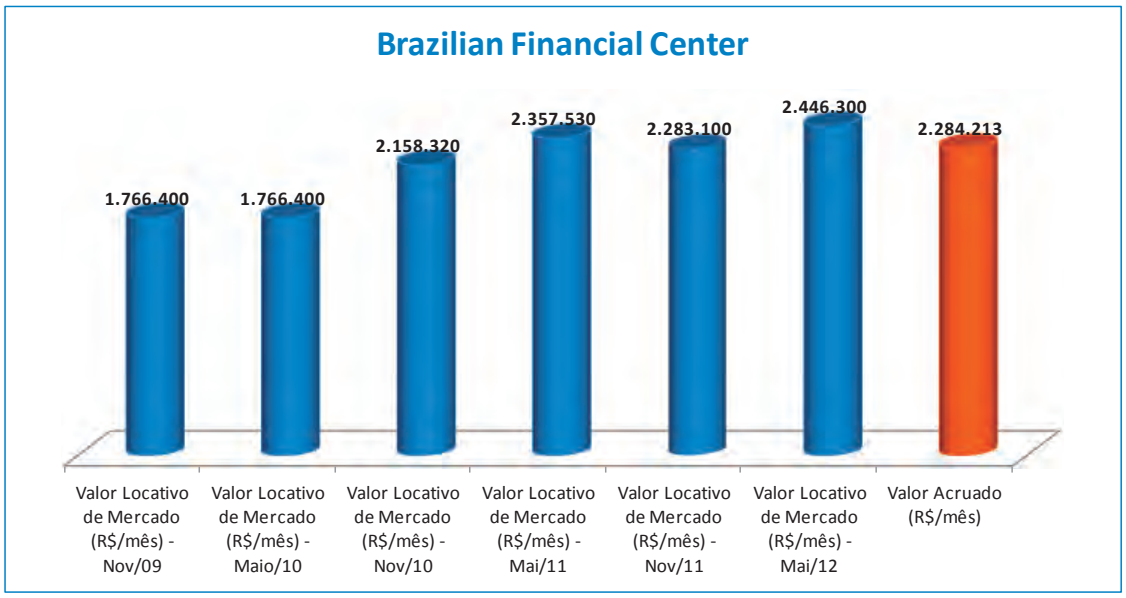
7.12.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 2.446.300,00/mês

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

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



7.12.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos
- Contratos Vigentes:

Andar	Área Locável (m²)	Valor Locativo Acruado (R$/mês)
Térreo e 5° subsolo - 60%	5.079,85	503.534,93
2º ao 12° andares - 60%	13.946,00	1.362.302,09
13º e 14° andares - 60%	2.136,10	217.751,38
15º e 16° andares - 60%	2.136,10	200.624,88

- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 105,00/m²
  - ✓ Crescimento Real: 0,50% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 6 meses

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

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

- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 17,50/m² mês
  - ✓ IPTU: R$ 4,50/m² mês
  - ✓ Marketing: 0,60 Valor de Locação na vacância
- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 0,60% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 0,60 Valor de Locação/mês
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2,50% da receita bruta
- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 10,48% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda
- Taxa de Desconto: 10,98% a.a.
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,73% a.a.
  - ✓ Risco da Propriedade: 1,00% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 1,25% a.a.
- Valor de Venda:

Valor de Venda

R$ 335.570.000,00

(trezentos e trinta e cinco milhões, quinhentos e setenta mil reais)

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

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

- Análise de Sensibilidade

Taxa e Desconto (Anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
9,48%	369.090.000,00	15.842,10
9,98%	357.420.000,00	15.341,20
10,48%	346.260.000,00	14.862,19
10,98%	**335.570.000,00**	**14.403,35**
11,48%	325.350.000,00	13.964,69
11,98%	315.560.000,00	13.544,48
12,48%	306.180.000,00	13.141,87

7.12.5. Análise Crítica

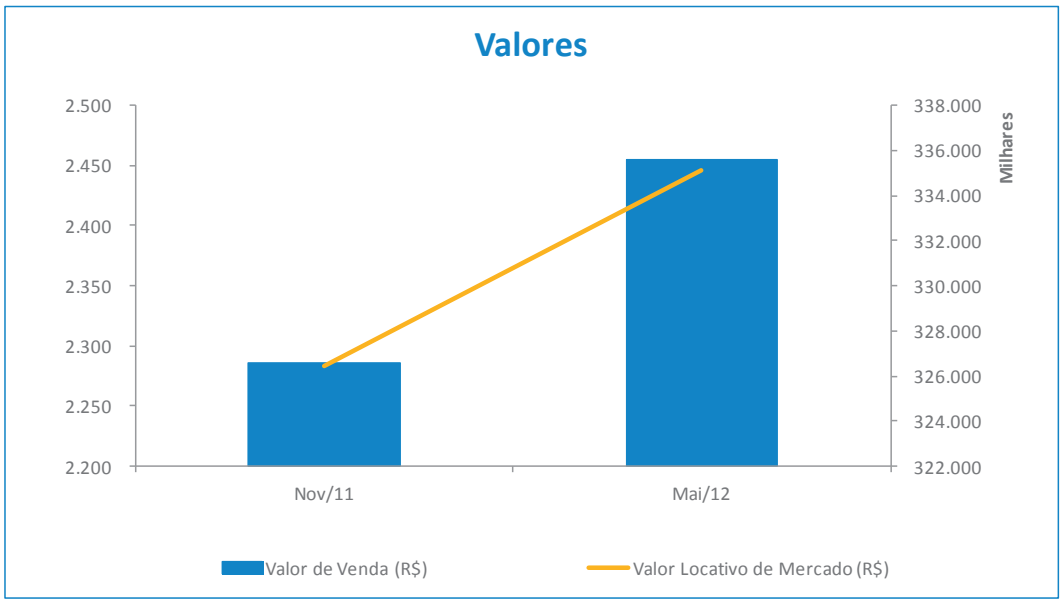
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Nov/09	161.525.824	1.766.400	12,20	13,12
Mai/10	224.150.000	1.766.400	12,00	9,46
Nov/10	274.390.000	2.158.320	12,00	9,44
Mai/11	324.140.000	2.357.530	11,30	8,73
Nov/11	326.610.000	2.283.100	11,10	8,39
Mai/12	335.570.000	2.446.300	10,98	8,75

Comparando os valores verificados em Novembro de 2011, o valor de venda aumentou 2,74% e o valor locativo praticamente permaneceu constante com um ligeiro aumento de 0,07%.

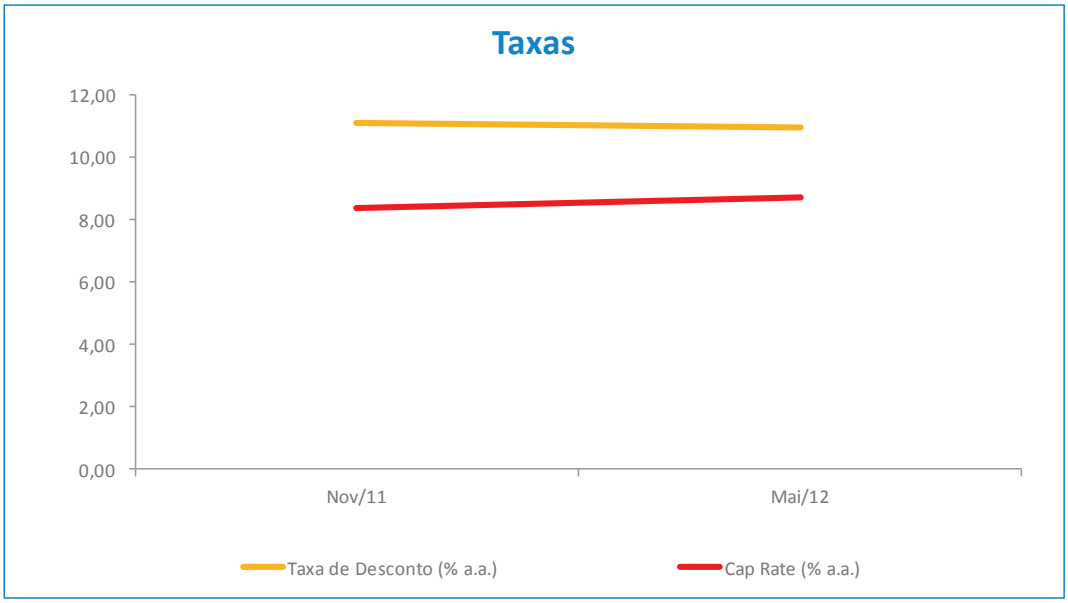
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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



A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (10,98% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características do imóvel e do contrato de locação.

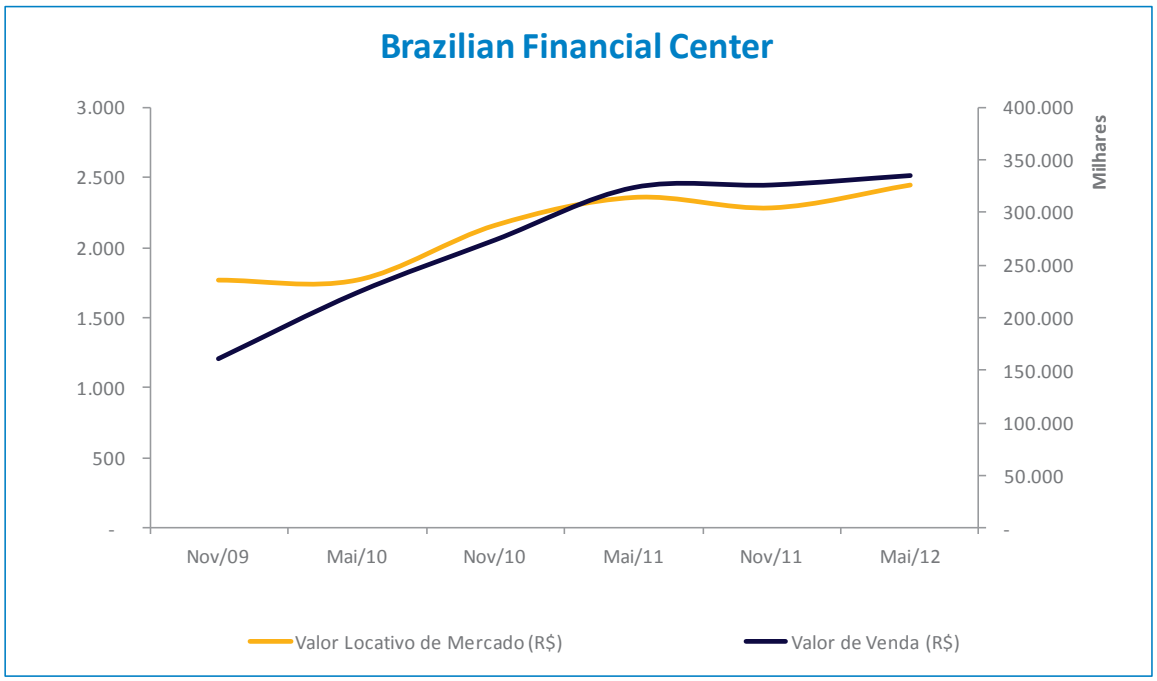


O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Novembro de 2009 até a data desta avaliação (Maio/12):

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

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



7.12.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 167.785.000,00
  - ✓ Construção R$ 167.785.000,00
- Vida Útil Remanescente: 22 anos
- Valor para Seguro: R$ 155.285.000,00

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

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

EDIFÍCIO BURITY

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

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

7.13.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Indianópolis, 3.096 – Planalto Paulista – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

7.13.2. Características Principais

- **Localização**

  O imóvel está localizado na região centro-sul de São Paulo no bairro do Planalto Paulista, próximo ao Aeroporto de Congonhas e a importantes avenidas como Bandeirantes, Jabaquara e Indianópolis.

- **Vias de Acesso**

  As principais vias de acesso à região são Avenida dos Bandeirantes, Indianópolis e a Jabaquara. A região é servida por metrô (Estação São Judas) e por linhas de ônibus.

- **Características Físicas (mudanças ocorridas desde a última avaliação):**
  - Área de Terreno: 10.000,00m^2
  - Área Locável: 10.549,54m^2
  - Idade: 23 anos

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

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



Avenida Indianópolis com imóvel à direita



Avenida Indianópolis na frente do imóvel



Avenida Indianópolis na frente do imóvel



Rua Botuí com imóvel à esquerda



Hall social



Circulação

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

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

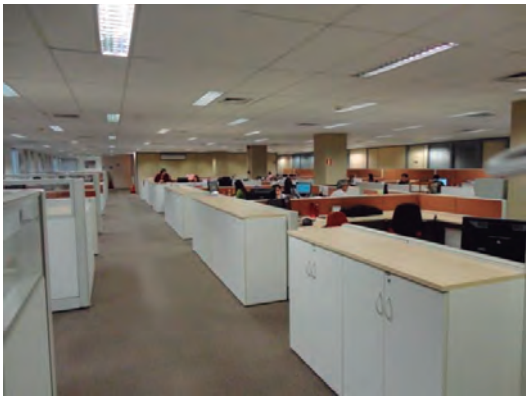
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Hall dos elevadores



Circulação



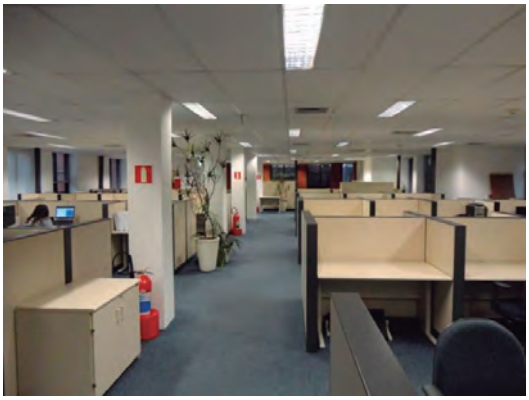
Área de trabalho



Área de trabalho



Área de trabalho



Área de trabalho

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

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

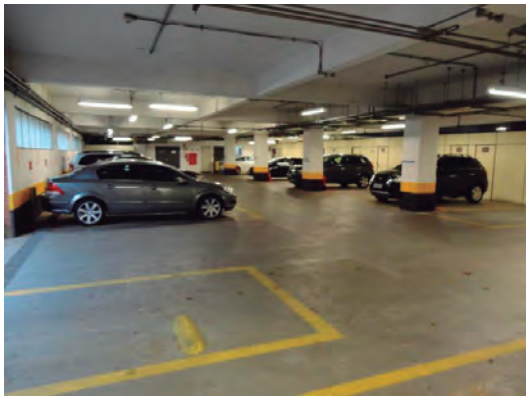
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Copa



Sanitários



Estacionamento coberto



Estacionamento descoberto

7.13.3. Diagnóstico de Mercado

Com 26,87 km² e cerca de 295.700 habitantes (censo 2010), o bairro possui excelente oferta de comércio e serviços e apresenta-se completamente urbanizado.

O zoneamento privilegia zonas mistas de média densidade (e consequentemente baixos gabaritos) a fim de proteger o caráter residencial da região.

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

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



A região é favorecida pela sua posição geográfica, estando situada próxima a bairros de alto poder aquisitivo e com acesso fácil de qualquer lugar da cidade pelas avenidas 23 de Maio/Rubem Berta, Jabaquara e Indianópolis.

Não é uma região comercial, mas há várias casas adaptadas para clínicas, escritórios, show-rooms, além de algumas agências bancárias, supermercados, restaurantes, clubes e similares.

O imóvel se beneficia com o zoneamento, pois a quadra em que se insere é o único no bairro que permite edifícios altos.

Assim, a propriedade representa o único prédio de escritórios na região.

Quanto aos preços pedidos pelas áreas próximas às estações Conceição, São Judas e Santa Cruz do metro, verifica-se uma variação entre R$ 35.00/m² e R$ 70.00/m² de área privativa.

A Linha 17 - Ouro do Metrô de São Paulo, prevista para começar a operar em 2015, ligará os bairros de Jabaquara e Morumbi, passando pelo aeroporto de Congonhas, o que certamente irá melhorar as condições de transporte e agregará valor aos imóveis da região.

Analisando o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais

Analisando-se o imóvel sob a perspectiva do mercado imobiliário, pode-se destacar os seguintes pontos principais:

- Aspectos Positivos
  - Região com boa infraestrutura urbana;
  - Comércio e serviços nas proximidades do imóvel;
  - Imóvel com bom apelo promocional com visibilidade da Avenida Indianópolis;
  - Edifício compatível com o uso atual;
  - Edifício em bom estado de conservação
  - O layout permite a utilização por outros ramos de atividade

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

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

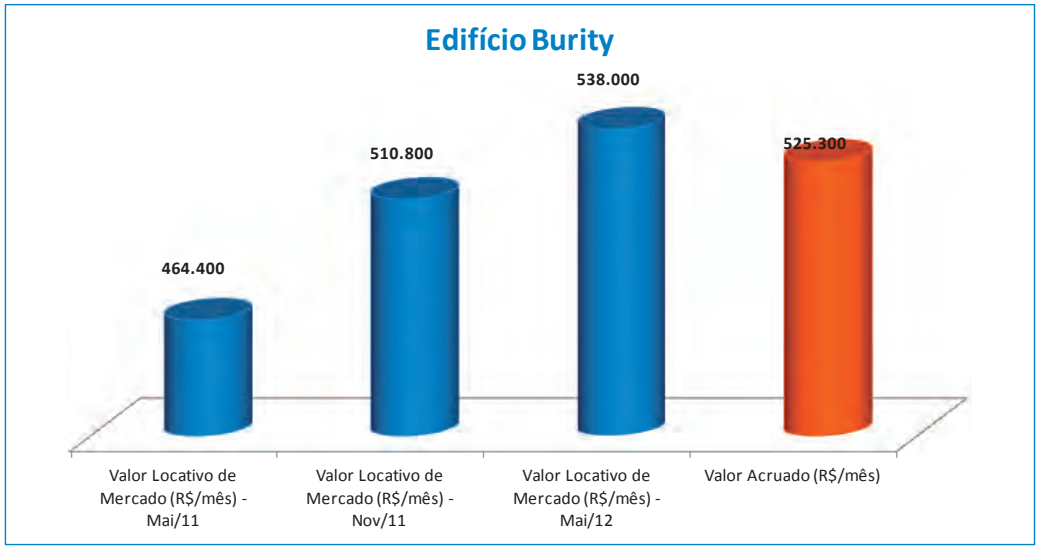
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

- Aspectos Negativos
  - Congestionamento do tráfego em horários de pico
  - Relação entre área privativa e vagas de estacionamento não muito adequada
- Cenário de Liquidez: Médio
- Tendências de Mercado: Valorização

7.13.4. Avaliação

7.13.4.1. Valor de Locação

- Metodologia: Método Comparativo Direto
- Valor de Locação: R$ 538.000,00/mês



7.13.4.2. Valor de Venda

- Metodologia: Método da Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado
- Horizonte de Análise: 10 anos

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

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

- Contratos Vigentes:
  - ✓ Valor de Locação Acruado: R$ 525.300,00/mês
  - ✓ Data de Término: Setembro/2015

- Novos Contratos:
  - ✓ Valor de Locação: R$ 51,00/m²
  - ✓ Crescimento Real: 1,00% a.a.
  - ✓ Prazo do Contrato: 5 anos
  - ✓ Vacância entre Contratos: 2 meses
- Despesas durante a Vacância:
  - ✓ Taxa de Condomínio: R$ 36,85/m² mês
  - ✓ IPTU: R$ 1,60/m² mês
  - ✓ Marketing: 1 Valor de Locação durante a vacância

- Outras Despesas:
  - ✓ Gestão Imobiliária: 1,00% da receita bruta
  - ✓ Comissão do Corretor: 1 Valor de Locação/mês
  - ✓ Fundo de Reposição de Ativo: 2,00% da receita bruta

- Perpetuidade:
  - ✓ Valor Residual: Terminal Cap Rate: 9,98% a.a.
  - ✓ Comissão do Corretor: 5% do Valor de Venda

- Taxa de Desconto: 10,98% p.y
  - ✓ Certificado de Depósito Interbancário: 8,73% a.a. (*)
  - ✓ Risco da Propriedade: 1,50% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Contrato de Locação: -0,50% a.a.
  - ✓ Risco de Garantia do Locatário: 1,25% a.a.

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

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

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

Colliers INTERNATIONAL

Valor de Venda

R$ 59.750.000,00

(cinquenta e nove milhões, setecentos e cinquenta reais)

- Análise de Sensibilidade

Taxa de Desconto (anual)	Valor do Imóvel (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
9,48%	65.490.000,00	6.207,85
9,98%	63.490.000,00	6.018,27
10,48%	61.580.000,00	5.837,22
10,98%	59.750.000,00	5.663,75
11,48%	58.000.000,00	5.497,87
11,98%	56.320.000,00	5.338,62
12,48%	54.710.000,00	5.186,01

7.13.5. Análise Crítica

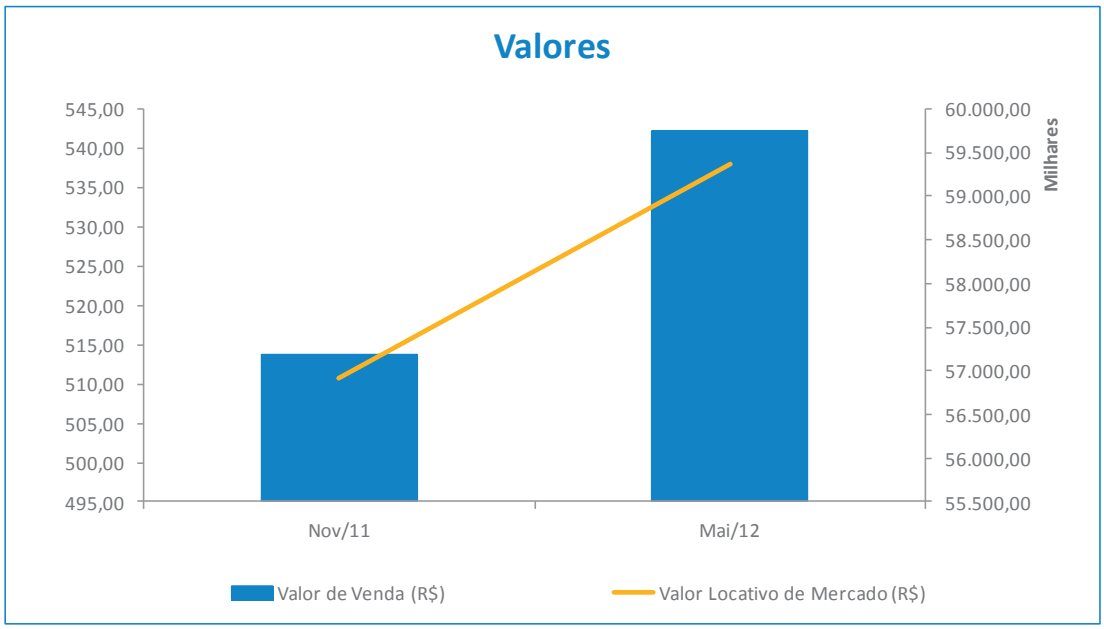
	Valor de Venda (R$)	Valor Locativo de Mercado (R$)	Taxa de Desconto (% a.a.)	Cap Rate (% a.a.)
Mai/11	53.070.000,00	464.400,00	12,00	10,50
Nov/11	57.190.000,00	510.800,00	11,10	10,72
Mai/12	59.750.000,00	538.000,00	10,98	10,81

Comparando os valores verificados em Novembro/11, o valor de venda aumentou 4,48% e o valor locativo subiu 5,32%.

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

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



A Taxa de Desconto empregada nesta avaliação (10,98% a.a.) foi baseada na taxa de juros e nas características do imóvel e do contrato de locação.

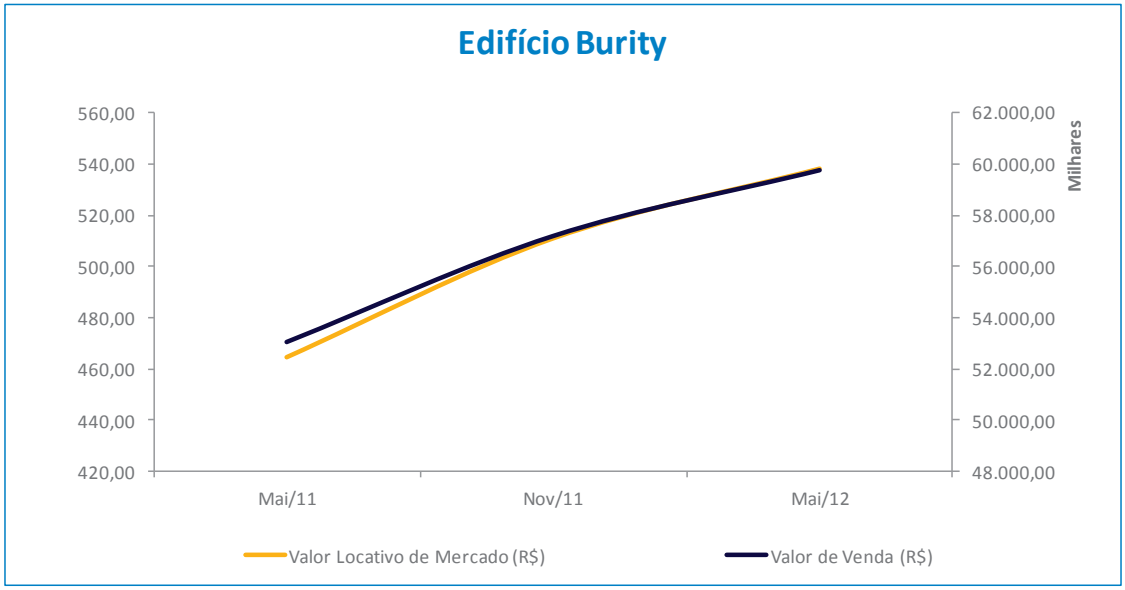


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

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

O gráfico a seguir ilustra o comportamento dos valores de locação e de venda desde Maio de 2011 até a data desta avaliação (Maio/12):



7.13.6. Informações Suplementares

- Valores de Terreno e Construção:
  - ✓ Terreno R$ 14.940.000,00
  - ✓ Construção R$ 44.810.000,00
- Vida Útil Remanescente: 37 anos
- Valor para Seguro: R$ 47.800.000,00

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

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

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

Os trabalhos técnicos envolvendo, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Maio de 2012.

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

Os imóveis foram avaliados na suposição estarem livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

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

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

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os contratos de locação e seus aditivos, quando existentes. Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

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

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

Foram realizadas ainda análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de uso e ocupação do solo, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

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

ANEXO L – Estudo de viabilidade produzido pela Colliers International

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

Fundo de Investimento Imobiliário

ELABORADO PARA FII – BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

OUTUBRO DE 2012

LAUDO 2.294/12

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

1 INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário FII – BTG Pactual Corporate Office Fund foi criado em 2007 com o objetivo de realizar investimentos em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de imóveis de escritórios de renda no Brasil, bem como direitos relativos a imóveis.

O fundo, diretamente ou indiretamente, possui 12 ativos imobiliários situados nas cidades de Campinas, São Paulo e Rio de Janeiro e que apresentam as seguintes características principais:

Tabela 1 Ativos do Fundo de Investimento Imobiliário[1]

Item	Imóvel	Tipologia	Cidade	Valor de Locação (Base Abril 2012)	Valor de Locação Acruado
1	Edifício Montreal	Edifício Comercial	Rio de Janeiro, RJ	R$ 373.068,75	R$ 374.925,40
2	Edifício Volkswagen	Edifício Comercial	São Paulo, SP	R$ 639.057,60	R$ 656.788,85
3	CENESP	Andares Comerciais	São Paulo, SP	R$ 1.725.936,21	R$ 1.746.205,02
4	Transatlântico	Andares Comerciais	São Paulo, SP	R$ 264.619,13	R$ 269.449,12
5	Edifício Hicham	Edifício Comercial	Campinas, SP	R$ 409.235,22	R$ 422.509,89
6	Edifício Hicham II	Edifício Comercial	Campinas, SP	R$ 184.987,23	R$ 192.288,87
7	Edifício Cargill	Edifício Comercial	São Paulo, SP	R$ 772.181,47	R$ 775.008,61
8	Edifício Torre Almirante	Edifício Comercial	Rio de Janeiro, RJ	R$ 2.375.980,39	R$ 2.412.103,17
9	Edifício Flamengo Park Towers	Edifício Comercial	Rio de Janeiro, RJ	R$ 945.335,17	R$ 949.378,59
10	Eldorado Business Center	Andares Comerciais	São Paulo, SP	R$ 4.339.850,22	R$ 4.354.083,45
11	Brazilian Financial Center	Edifício Comercial	São Paulo, SP	R$ 2.241.475,18	R$ 2.284.213,28
12	Edifício Burity	Edifício Comercial	São Paulo, SP	R$ 517.367,12	R$ 525.300,14
			TOTAL	**R$ 14.789.093,69**	**R$ 14.962.254,40**

[1] A data base das informações é de abril/12 e foram utilizadas na avaliação de maio/12, os valores acruados são atualizados pelo índice de correção do contrato. Além disso não foram consideradas as novas locações no edifício Brazilian Financial Center e o reajuste do contrato principal do edifício Almirante.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2 ESTUDO DE VIABILIDADE

Para a análise da viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário FII – BTG Pactual Corporate Office Fund foi utilizado o Fluxo de Caixa Descontado no qual foram projetadas todas as receitas e despesas, considerando-se horizonte de análise de 2 anos, em valores nominais, considerando uma inflação projetada (IGPM) de 5,0% ao ano.[2]

Foram utilizadas as seguintes premissas:

2.1 Receitas

De acordo com a Estratégia de Investimentos do FII e Política de Distribuição a gestão da carteira de imóveis será efetuada de forma ativa e compreenderá:[3]

- Eficiente reciclagem da carteira atual de imóveis do FII, com geração potencial de ganhos futuros de capital para o Fundo;
- Busca de aumentos reais de valor de locação dos imóveis integrantes da carteira atual de investimentos do fundo;
- Melhorias resultantes de eficiente gestão patrimonial dos imóveis integrantes da carteira atual de investimentos do fundo;
- Acesso a estruturas de securitização na aquisição de novos imóveis para a da carteira de investimentos do fundo;

Dessa forma, para a composição das receitas de locação foram considerados o fluxo decorrente da carteira atual de imóveis e o fluxo de receitas que será gerado pelos novos ativos que serão adquiridos conforme a regulamentação do fundo.

A receita operacional bruta[4] de cada ano é composta pela receita de locação oriunda da exploração dos empreendimentos que compõem a carteira a essa data (contratos existentes) e dos empreendimentos a serem adquiridos (novos imóveis), considerando as perdas de receita e as despesas (condomínio, IPTU e corretagem) com possíveis períodos de vacância.

---

[2] Base relatórios FOCUS Bacen e informações fornecidas pelo solicitante.
[3] Informações fornecidas pelo solicitante.

[4] Maiores detalhes sobre as premissas utilizadas para a composição do fluxo de locação dos imóveis atualmente existentes podem ser observados junto ao Anexo I desse estudo.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2.1.1 Carteira Atual de Imóveis

O fluxo de locação da carteira atual de imóveis é decorrente dos 58 contratos de locação cujas características foram respeitadas e preservadas durante o período de vigência, dentre as quais se destacam: (*i*) o valor de locação (considerado de forma acruada para a data base do estudo – Maio-12), (*ii*) as datas de revisional, (*iii*) a data de término do contrato e (*i*) o índice econômico aplicável para atualização monetária.

Após o término dos contratos considerou-se que novos contratos de locação serão pactuados, pelo valor de mercado, após período de vacância considerado realista e aderente às condições projetadas para o mercado imobiliário.

2.1.2 Novos Imóveis (Carteira Reciclada e recursos de nova oferta)

O fluxo de locação referente aos novos imóveis que serão adquiridos pelo fundo de acordo com a política de reciclagem da carteira imobiliária foi determinado a partir da aplicação de uma taxa de rendimento média de mercado sobre o valor total destinado à aquisição de novos imóveis e considerando a colocação da totalidade das 6.154.954 cotas objeto da oferta primária pelo valor mínimo por cota de R$154,00.

Com os recursos da oferta primária de aproximadamente R$947.000.000,00, 35% será utilizado para amortização das dividas e o restante destina-se à aquisição de novos empreendimentos. Com isso, somados com a venda de alguns ativos conforme descritos no item 2.2 abaixo, o fundo terá um poder de compra de aproximadamente R$2.350.000.000,00, considerando uma alavancagem de 65% sobre o valor das aquisições.

O estudo utiliza o seguinte cronograma de aquisições para os próximos anos:

Data	Valor destinado à Aquisição
jun/2013	R$ 2.000.000.000,00
jun/2014	R$ 350.000.000,00
TOTAL	**R$ 2.350.000.000,00**

Tabela 2 Cronograma de Aquisição de Ativos

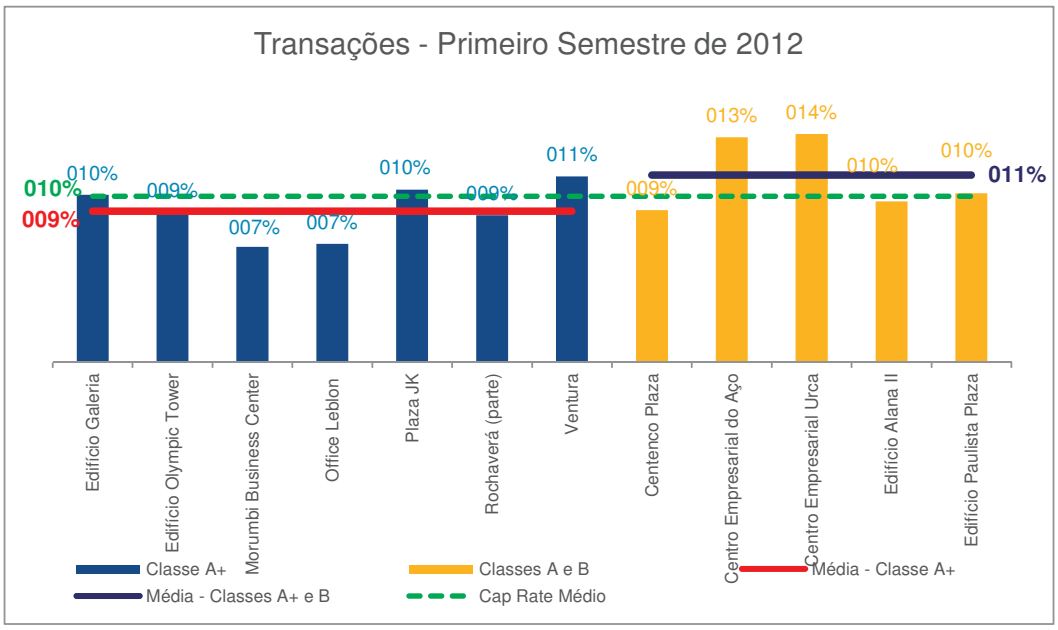
A partir da data de aquisição dos ativos, para a composição do fluxo de locação foi considerada a aplicação de taxa de rendimento (*cap rate*) de 10% a.a., que resulta do *spread* de 2% entre as premissas de aquisição e venda de imóveis informadas pela Consultora Imobiliária do FII.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

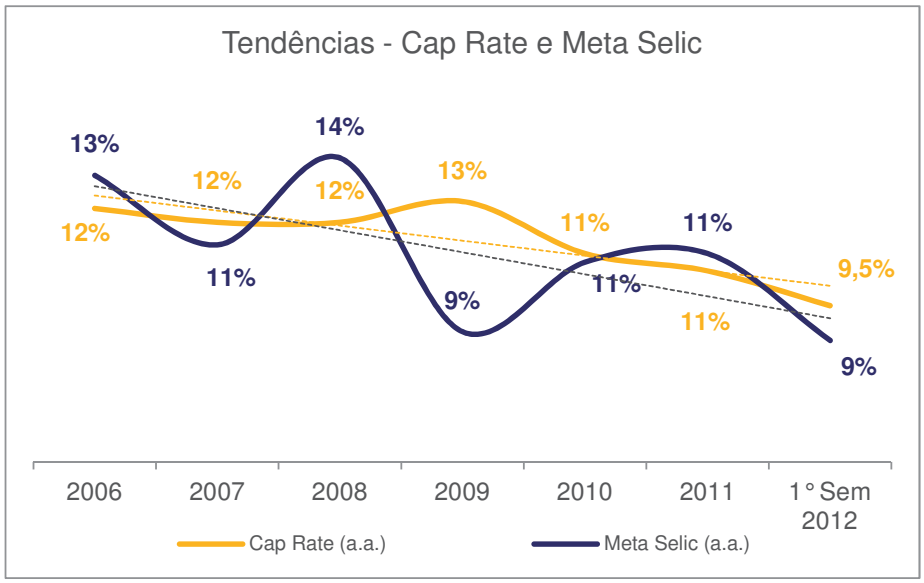
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Tendo em vista que nas transações de conhecimento público realizadas ao longo do primeiro semestre de 2012, o cap rate médio nas principais praças (São Paulo e Rio de Janeiro) foi de 10% a.a., logo, acreditamos ser coerente essa consideração.



Fonte: Estimativas Colliers

Com a maturação do mercado imobiliário nacional devido à estabilização verificada ao longo dos últimos anos, a tendência de queda da taxa de juros a curto e longo prazos - que aumenta a atratividade aos investimentos – e o aumento de fluxo de investimentos nacionais e estrangeiros, projeta-se tendência de queda de *cap rates*.

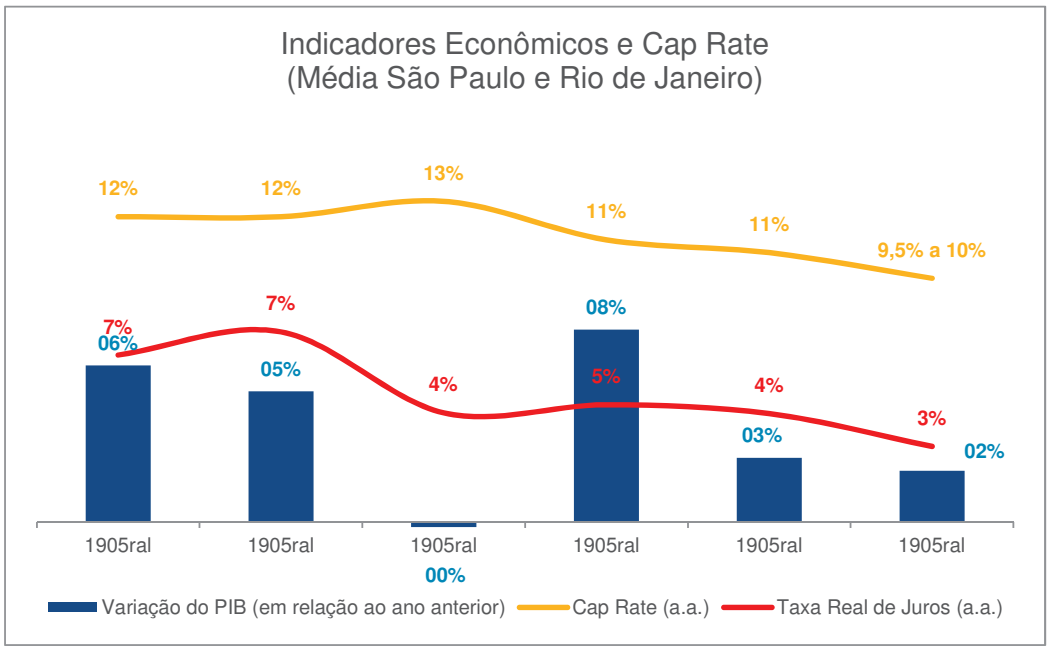


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

Fonte: Estimativas Colliers

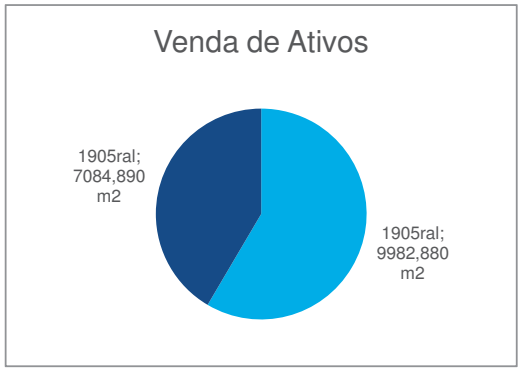


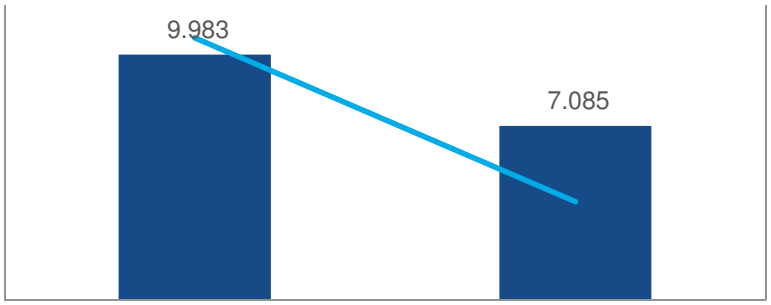
Fonte: Estimativas Colliers

2.2 Venda de Ativos

Considerou-se que no período entre 2013 e 2014 serão vendidos 9,2% (em área) da carteira imobiliária.

O valor de venda resultou da aplicação de *cap rate* específico para cada ano de venda, em aderência à tendência de queda demonstrada nos itens anteriores.





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

Foram consideradas ainda as despesas incidentes no ato de venda dos ativos: 3,5% para comissão imobiliária e assessoria jurídica e 2,5% para pagamento de ITBI e custos de registros.

2.3 Aquisição de Novos Ativos

Os ativos serão adquiridos conforme o cronograma da Tabela 2 e referem-se à estratégia de aquisição de novos ativos definida pelo gestor do fundo.

Ao valor de aquisição dos ativos foram consideradas ainda despesas de aquisição, à razão de 2,5% [5], referentes à assessoria jurídica.

2.4 Ganho de Capital

O ganho de capital a ser auferido com a reciclagem da carteira equivale à diferença entre o valor de venda líquido de despesas e seu *fair value*, com base no relatório de maio de 2012.

2.5 Despesas Operacionais

2.5.1 Gestão de Imóveis *(Property Management)*

Ao gerenciamento da propriedade foi provisionada verba de 0,95% a.m. da receita operacional bruta total (novos e futuros).

2.5.2 Taxa de Gestão *(Asset Management)*

Para gestão da carteira incidem custos de 1,50% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo.

2.5.3 Taxa de Administração

Para taxa de administração incidem custos de 0,25% a.a. sobre o valor dos ativos.

---

[5] O presente estudo não validou ou atestou o valor fornecido pelo Consultor Imobiliário, logo, aos signatários não cabe qualquer responsabilidade quanto a esse item ou à sua efetiva realização.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2.5.4 Despesas do FII

As despesas estimadas do FII totalizam R$528.000,00 por ano e incluem gastos com auditoria, escrituração, publicação, avaliações entre outros custos.

2.6 Demais Itens Operacionais

2.6.1 Despesas Financeiras

As despesas financeiras referem-se aos juros pagos na amortização das dívidas e das dívidas que serão contraídas para aquisição de novos empreendimentos.

Para a determinação das taxas de juros referentes à alavancagem dos novos ativos foram adotadas as taxas das últimas transações de mercado de securitização.[6] Utilizou-se 7% indexado pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado).

2.6.2 Receitas Financeiras

Mensalmente o fundo contará com receitas financeiras provenientes da aplicação do saldo de caixa ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário), projetado com 7,25% a.a.

Considerando impostos retido na fonte de 22,5% sobre os rendimentos, a Receita Financeira Líquida equivale a 5,62% a.a.

Tal postura também pode ser considerada conservadora já que outras formas de investimento como Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outras são isentas do recolhimento de Imposto de Renda.

2.6.3 Eventuais gastos de reposição de ativo (CAPEX)

Considerou-se provisionamento de 1% da receita bruta de locação para eventuais gastos de reposição do ativo (*CAPEX)*.

[6] Emissões de CRIs (Certificados de Recebimentos Imobiliários) no mês de agosto de 2012: GAIA Securitizadora 7,00% + IGP-M a.a. e PDG Companhia Securitizadora 6,60% + Parcela Pré-fixada a.a.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2.6.4 Reinvestimento Total e Amortização

O reinvestimento total e amortização referem-se à amortização de dívidas das antigas aquisições e novos investimentos em futuros ativos.

O programa de reinvestimento e plano de amortização foram fornecidos pelo solicitante.

2.7 Fluxo de Caixa

Com base nas premissas citadas acima, o seguinte fluxo de caixa anual pode ser esperado:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2.7.1 Fluxo Annual: FII – BTG Pactual Corporate Office Fund[7]

FII – BTG Pactual Corporate Office Fund - Fluxo de Caixa Projetado

	2013	2014
Inflação	5,0%	5,0%
R$ mil		
Reserva de caixa - Início do período	**59.255**	**18.487**
Receita operacional bruta - Contratos existentes (a)	**187.616**	**198.235**
Receita operacional bruta - novos imóveis (b)	**116.667**	**226.250**
Reciclagem da carteira - ganho de capital (c)	**12.143**	**15.806**
(-) Gestão dos imóveis (*Property Management*) (d)	-2.891	-4.033
(-) Consultor Imobiliário (*Asset Management*) (e)	-40.686	-42.720
(-) Despesas do Fundo (f)	-10.098	-12.601
Receita Operacional Bruta	**262.750**	**380.937**
(-) Despesas Financeiras (g)	-79.041	-161.542
(+) Receitas Financeiras (h)	15.791	4.292
Receita Operacional Líquida	**199.500**	**223.686**
(+) Captação (equity + dívida) (i)	2.279.901	233.188
(+) Fair Value (j)	70.030	124.750
(-) CAPEX (k)	-3.043	-4.245
(-) Reinvestimento (l)	-2.050.000	-358.750
(-) Amortização (m)	-365.637	-43.158
Fluxo de Caixa líquido	**130.751**	**175.471**
Reserva de caixa (n)	40.768	-3.952
Distribuição de Rendimentos Estimado	**-171.519**	**-171.519**
Reserva de caixa - Término do período	18.487	22.439
Número de cotas	17.151.953	17.151.953
Distribuição estimada por cota (o)	10,00	10,00
Excedente da Receita Operacional Liquida após distribuição	1,63	3,04
Receita Operacional Líquida por cota (p)	11,63	13,04

Notas Explicativas das linhas do Fluxo de Caixa Anual Projetado:
(a) Receita de locação projeta para os imóveis existentes e que permanecem na carteira (item 2.1.1).
(b) Receita de locação projeta das novas aquisições (item 2.1.2)
(c) Ganho de capital resultado da venda de imóveis (item 2.4)
(d) item 2.5.1 - Despesas Operacionais: Gestão de Imóveis (*Property Management*).
(e) item 2.5.2 - Despesas Operacionais: Taxa de Gestão (*Asset Management*).
(f) item 2.5.4 - Despesas Operacionais: Despesas do FII.
(g) item 2.6.1 - Demais Itens Operacionais: Despesas Financeiras.
(h) item 2.6.2 - Demais Itens Operacionais: Receitas Financeiras.
(i) Valor referente a capitação de recursos com a oferta primaria e/ou com alavancagem na aquisição de novos imóveis (item 2.1.2).
(j) Valor de avaliação dos imóveis vendidos.
(k) item 2.6.3- Demais Itens Operacionais: eventuais gastos de reposição de ativo (CAPEX)..
(l) Valor referente a investimento em novos imóveis.
(m) Valor referente a amortização de dívidas.

[7] Compare descrição nos pontos 2.1.1 e 2.1.2 para os itens Receita Operacional Bruta (contratos existentes) e Receita Operacional Bruta (contratos futuros).

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

(n) Recursos provenientes da reserva de caixa para suportar as necessidades de caixa durante o ano.
(o) Distribuição estimada por cota.
(p) Receita operacional líquida por cota.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2.7.2 Fluxo Mensal: FII – BTG Pactual Corporate Office Fund[8]

R$ mil	jan-13	fev-13	mar-13	abr-13	mai-13	jun-13	jul-13	ago-13	set-13	out-13	nov-13	dez-13
Reserva de caixa - Início do período	59.255	649.935	650.267	650.962	648.088	648.454	30.070	28.055	26.124	24.296	22.441	20.507
Receita operacional bruta - Contratos existentes (a)	15.351	15.958	16.344	12.718	16.052	16.308	15.507	15.682	15.874	15.935	15.942	15.944
Receita operacional bruta - novos imóveis (b)	0	0	0	0	0	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667
Reciclagem da carteira - ganho de capital (c)	0	0	0	0	0	12.143	0	0	0	0	0	0
(-) Gestão dos imóveis (Property Management) (d)	-146	-152	-155	-121	-152	-313	-306	-307	-309	-310	-310	-310
(-) Consultor Imobiliário (Asset Management) (e)	-3.315	-3.329	-3.342	-3.356	-3.370	-3.383	-3.397	-3.411	-3.425	-3.439	-3.453	-3.467
(-) Despesas do Fundo (f)	-746	-661	-664	-667	-669	-672	-998	-1.000	-1.002	-1.004	-1.006	-1.008
Receita Operacional Bruta	11.144	11.817	12.183	8.574	11.860	40.749	27.473	27.631	27.805	27.849	27.840	27.826
(-) Despesas Financeiras (g)	-3.339	0	0	0	0	0	-12.677	-12.654	-12.630	-12.606	-12.581	-12.555
(+) Receitas Financeiras (h)	271	2.968	2.969	2.972	2.959	2.961	137	128	119	111	102	94
Receita Operacional Líquida	8.075	14.784	15.152	11.547	14.819	43.710	14.934	15.105	15.294	15.354	15.362	15.365
(+) Captação (equity + dívida) (i)	947.401	0	0	0	0	1.332.500	0	0	0	0	0	0
(-) Intervenções												
(+) Fair Value (j)	0	0	0	0	0	-70.030	0	0	0	0	0	0
(-) CAPEX (k)	-154	-160	-163	-127	-161	-330	-322	-323	-325	-326	-326	-326
(-) Reinvestimento (l)	0	0	0	0	0	-2.050.000	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização (m)	-350.348	0	0	0	0	0	-2.335	-2.419	-2.504	-2.590	-2.677	-2.765
Fluxo de Caixa líquido	604.974	14.625	14.988	11.419	14.659	-744.150	12.277	12.363	12.465	12.439	12.359	12.274
Reserva de caixa (n)	-590.681	-331	-695	2.874	-365	758.443	2.016	1.930	1.829	1.855	1.934	2.020
Distribuição de Rendimentos Estimado	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293
Reserva de caixa - Término do período	649.935	650.267	650.962	648.088	648.454	30.070	28.055	26.124	24.296	22.441	20.507	18.487
Número de cotas	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953
Distribuição estimada por cota (o)	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Excedente da Receita Operacional Líquida após distribuição	(0,36)	0,03	0,05	(0,16)	0,03	1,72	0,04	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06
Receita Operacional Líquida por cota (p)	0,47	0,86	0,88	0,67	0,86	2,55	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,90

R$ mil	jan-14	fev-14	mar-14	abr-14	mai-14	jun-14	jul-14	ago-14	set-14	out-14	nov-14	dez-14
Reserva de caixa - Início do período	18.487	157.254	155.032	153.017	151.855	150.696	27.676	26.969	25.974	25.212	24.384	23.460
Receita operacional bruta - Contratos existentes (a)	16.270	15.261	15.564	16.525	16.614	16.727	16.804	16.607	16.943	16.973	16.973	16.973
Receita operacional bruta - novos imóveis (b)	16.667	16.667	16.667	16.667	16.667	20.417	20.417	20.417	20.417	20.417	20.417	20.417
Reciclagem da carteira - ganho de capital (c)	15.806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Gestão dos imóveis (Property Management) (d)	-313	-303	-306	-315	-316	-353	-354	-352	-355	-355	-355	-355
(-) Consultor Imobiliário (Asset Management) (e)	-3.481	-3.495	-3.509	-3.524	-3.538	-3.552	-3.567	-3.581	-3.596	-3.611	-3.625	-3.640
(-) Despesas do Fundo (f)	-1.011	-1.013	-1.015	-1.017	-1.019	-1.021	-1.080	-1.082	-1.083	-1.085	-1.087	-1.089
Receita Operacional Bruta	43.937	27.117	27.401	28.336	28.408	32.217	32.221	32.009	32.325	32.339	32.322	32.305
(-) Despesas Financeiras (g)	-12.528	-12.500	-12.471	-12.441	-12.411	-12.380	-14.566	-14.528	-14.490	-14.450	-14.410	-14.368
(+) Receitas Financeiras (h)	84	718	708	699	693	688	126	123	119	115	111	107
Receita Operacional Líquida	31.494	15.335	15.637	16.593	16.690	20.526	17.782	17.604	17.954	18.003	18.024	18.044
(+) Captação (equity + dívida) (i)	0	0	0	0	0	233.188	0	0	0	0	0	0
(-) Intervenções												
(+) Fair Value (j)	-124.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) CAPEX (k)	-329	-319	-322	-332	-333	-371	-372	-370	-374	-374	-374	-374
(-) Reinvestimento (l)	0	0	0	0	0	-358.750	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização (m)	-2.854	-2.945	-3.037	-3.129	-3.223	-3.318	-3.823	-3.936	-4.049	-4.164	-4.281	-4.398
Fluxo de Caixa líquido	-96.440	12.071	12.278	13.132	13.134	-108.726	13.586	13.298	13.531	13.465	13.369	13.272
Reserva de caixa (n)	110.733	2.223	2.015	1.162	1.159	123.020	707	995	762	828	924	1.021
Distribuição de Rendimentos Estimado	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293	-14.293
Reserva de caixa - Término do período	157.254	155.032	153.017	151.855	150.696	27.676	26.969	25.974	25.212	24.384	23.460	22.439
Número de cotas	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953	17.151.953
Distribuição estimada por cota (o)	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Excedente da Receita Operacional Líquida após distribuição	1,00	0,06	0,08	0,13	0,14	0,36	0,20	0,19	0,21	0,22	0,22	0,22
Receita Operacional Líquida por cota (p)	1,84	0,89	0,91	0,97	0,97	1,20	1,04	1,03	1,05	1,05	1,05	1,05

Notas:
Idem Notas Explicativas das linhas do Fluxo de Caixa Anual Projetado, constante no item 2.7.1 acima.

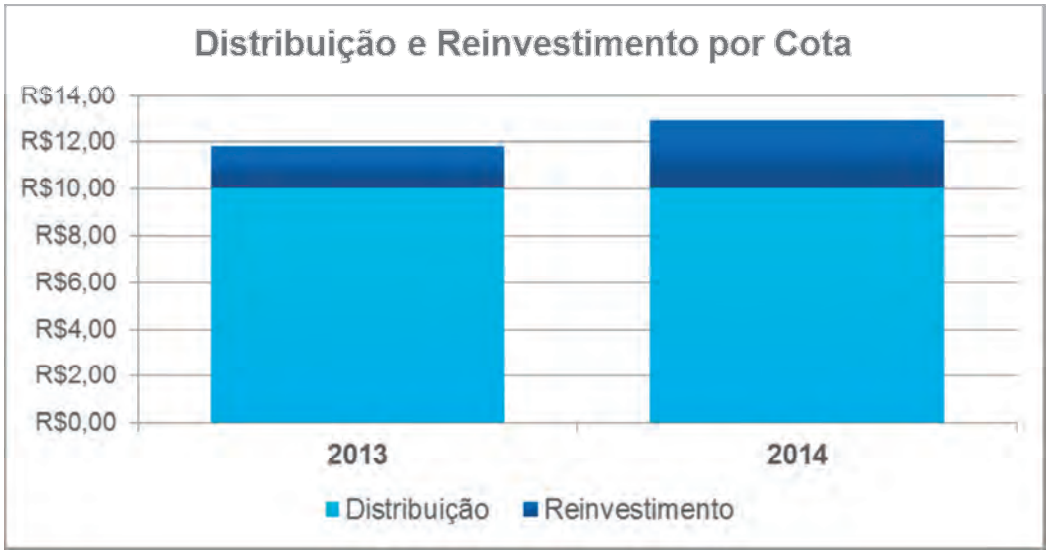
[8] Compare descrição nos pontos 2.1.1 e 2.1.2 para os itens Receita Operacional Bruta (contratos existentes) e Receita Operacional Bruta (contratos futuros).

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

O fluxo de caixa gera a seguinte receita operacional líquida anualizada:



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

2.8 Expectativa de Retorno do Investimento

Com base no lucro liquido estimado para o Fundo e o valor de aquisição da cota de R$154,00 pelo investidor, a expectativa de retorno do investimento é de 7,55% em 2013 e 8,47% em 2014. Este retorno é composto pelo (1) valor distribuído mensalmente[1] para o investidor a titulo de distribuição de resultados estimado ao ano em R$10,00/cota e (2) o lucro gerado e não distribuído incorporado no valor patrimonial da cota[2], estimado em R$1,63/cota para 2013 e R$3,04/cota para 2014.

Distribuição estimada por cota (o)	10,00	10,00
Excedente da Receita Operacional Liquida após distribuição	1,63	3,04
Receita Operacional Líquida por cota (p)	11,63	13,04
Valor Unitário da Cota	154,00	154,00
Estimativa de Retorno do Investimento	7,55%	8,47%

[1] (vide item (o) nos fluxos em 2.7)
[2] (vide item (p) nos fluxos em 2.7)

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

3 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável, exceto pelos honorários relacionados à elaboração do presente estudo, os quais são independentes do resultado e conteúdo do presente estudo.

Este estudo de viabilidade é composto por 14 (quatorze folhas) e 1 (um) anexo que corresponde ao resumo das premissas de receita dos ativos pertencentes à carteira atual do Fundo.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem cotas do Fundo de Investimento Imobiliário que será proprietário dos imóveis.

São Paulo, 30 de Outubro 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

Coordenador

Valuation & Advisory Services

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

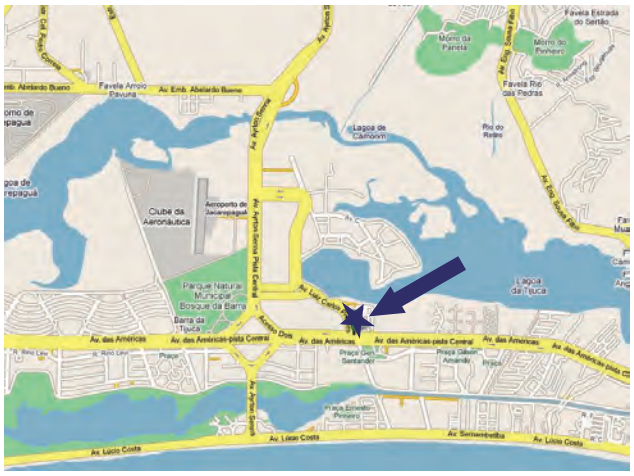
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

I. Montreal

Endereço: Avenida das Américas, 4200 – Barra da Tijuca, RJ.



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação:** R$ 105,00/m²
  - ✓ **Área Locável:** 5.678,89 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 0,5% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 4 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 19,45/m²/mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 6,30/m²/mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

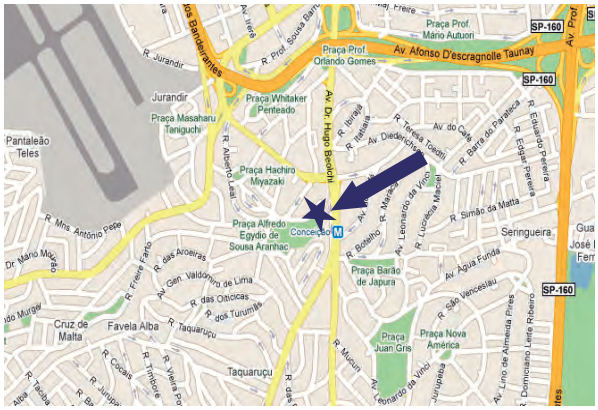
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

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

- ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

II. Volkswagen

Endereço: Rua Volkswagen, 291 – Jabaquara – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação** R$ 60,50/m²
  - ✓ **Área Locável:** 11.830,00 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 1,0% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 6 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 16,00/m² /mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 4,50/m² /mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

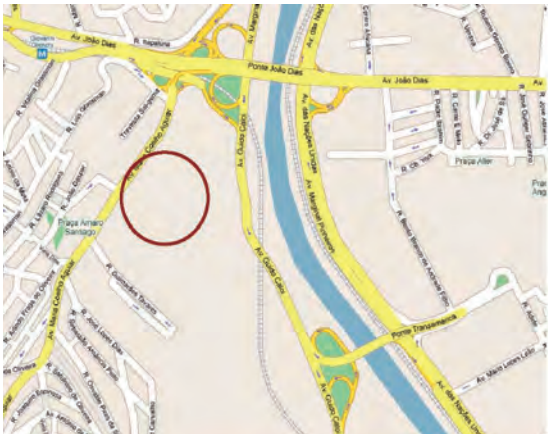
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

III. CENESP

Endereço: Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 – Blocos A, B, D, E e F – Centro Empresarial de São Paulo – Jardim São Luís – São Paulo - SP.



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação** R$ 45,00/m²
  - ✓ **Área Locável:** 43.304,14 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 1,5% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 4 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 14,50/m² /mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 1,50/m² /mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

IV. Transatlântico

Endereço: Rua Verbo Divino, 1488– Chácara Santo Antônio – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação** R$ 57,71/m²
  - ✓ **Área Locável:** 4.734,00 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 1,0% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 4 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 13,00/m² /mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 3,00/m² /mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

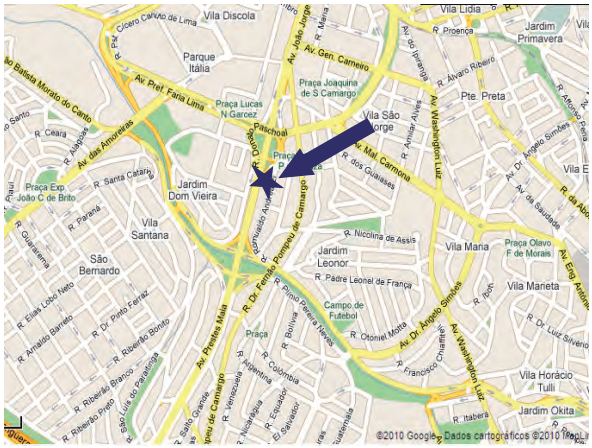
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

V. Hichan I

Endereço: Rua Romualdo Andreazzi, 600 – Jardim do Trevo – Campinas, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação** R$ 60,22/m²
  - ✓ **Área Locável:** 9.039,00 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 1% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 10 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 4 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 12,24/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 4,24/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

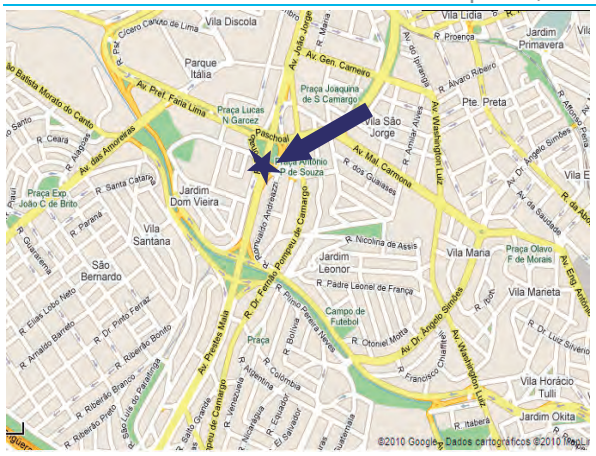
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

VI. Hichan II

Endereço: Rua Romualdo Andreazzi, 550 – Jardim do Trevo – Campinas, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação** R$ 55,50/m²
  - ✓ **Área Locável:** 4.080,00 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 1% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 10 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 4 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 12,22/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 1,48/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** 1% da receita bruta
  - ✓ **Comissão do Corretor:** FII
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** 2% da receita bruta após o72º mês
  - ✓ **Outros Custos:** FII

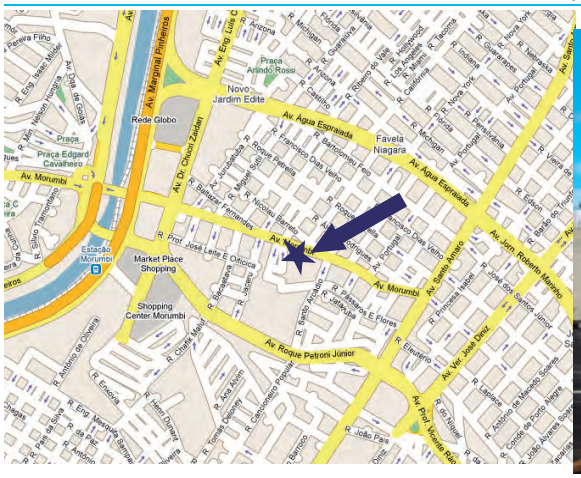
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

VII. Cargill

Endereço: Avenida Morumbi, 8234 – Brooklin – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação** R$ 87,50/m²
  - ✓ **Área Locável:** 9.104,00 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 0,50% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 6 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 20,35/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 5,30/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

VIII. Torre Almirante

Endereço: Avenida Almirante Barroso, 81 – Centro – Rio de Janeiro, RJ.



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação:** R$ 148,50/m²
  - ✓ **Área Locável:** 24.881,40 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 2,00% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 1 mês

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 18,50/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 5,50/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação/mês

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

- ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

IX. Flamengo Park Towers

Endereço:

- Praia do Flamengo, 66 – Flamengo - RJ.



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação:** R$ 145,00/m²
  - ✓ **Área Locável:** 7.084,89 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 2% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 1 mês

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 19,35/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 5,30/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

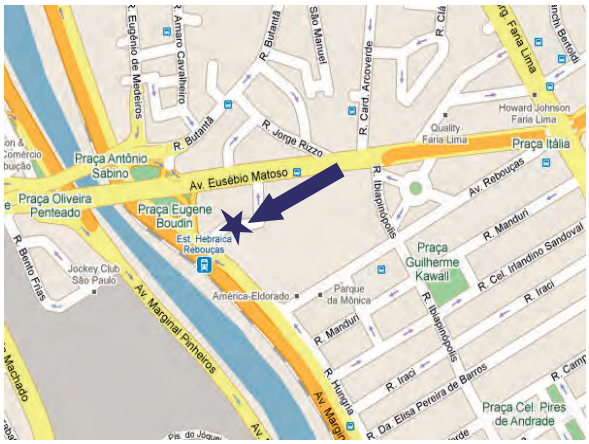
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

X. Eldorado Business Tower

Endereço: •Avenida Rebouças, 3.970 – Pinheiros – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação:** R$ 139,72/m²
  - ✓ **Área Locável:** 34.453,16 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 0,50% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 10 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 1 mês

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 12,25/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 5,30/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** 1,00% da receita bruta
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação/mês
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** 2,00% da receita bruta, após o 24º mês

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

- ✓ **Outras Despesas:** 1,50% da receita bruta

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

XI. Brazilian Financial Center

Endereço: Avenida Paulista, 1.374 – Bela Vista – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação:** R$ 105,00/m²
  - ✓ **Área Locável:** 23.298,50 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 0,50% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 6 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 17,50/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 4,50/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 0,60 Valor de Locação na vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** 0,60% da receita bruta
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 0,60 Valor de Locação/mês
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** 2,50% da receita bruta

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

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

XII. Burity

Endereço: Avenida Indianópolis, 3.096 – Planalto Paulista – São Paulo, SP



Mapa de Localização



Fachada

- **Novos Contratos:**
  - ✓ **Valor de Locação:** R$ 51,00/m²
  - ✓ **Área Locável:** 10.549,54 m²
  - ✓ **Crescimento Real:** 1,00% a.a.
  - ✓ **Prazo do Contrato:** 5 anos
  - ✓ **Vacância entre Contratos:** 2 meses

- **Despesas durante a Vacância:**
  - ✓ **Taxa de Condomínio:** R$ 36,85/m² mês
  - ✓ **IPTU:** R$ 1,60/m² mês
  - ✓ **Marketing:** 1 mês de locação durante a vacância

- **Outras Despesas:**
  - ✓ **Gestão Imobiliária:** FII
  - ✓ **Comissão do Corretor:** 1 mês de locação/mês
  - ✓ **Fundo de Reposição de Ativo:** FII

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 62 countries worldwide

ANEXO M – Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, firmado entre a Administradora e a Gestora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente Contrato, de um lado,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND ("FUNDO"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01, neste ato representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "ADMINISTRADORA";

e, de outro lado,

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 10º andar - parte, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "GESTORA";

FUNDO e GESTORA doravante conjuntamente denominadas "Partes" e, isoladamente, "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

a) a GESTORA é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM por meio do Ato Declaratório nº 9975, de 04 de agosto de 2008, para o exercício da atividade de administradora de carteira de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 306/99;

b) o FUNDO, por meio da sua ADMINISTRADORA, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária do FUNDO, realizada em 14/08/2012, tem interesse em contratar a GESTORA para gerir sua carteira de valores mobiliários e de ativos imobiliários;

As Partes resolvem firmar o presente Contrato para Prestação de Serviços Gestão de Carteira de FUNDO de Investimento Imobiliário ("Contrato"), mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. A GESTORA prestará ao FUNDO, serviços de gestão dos ativos integrantes de sua carteira.

CLÁUSULA SEGUNDA – GESTÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

2.1. No âmbito dos serviços de gestão de investimentos em valores mobiliários, a GESTORA será responsável pela a análise, seleção e avaliação dos valores mobiliários permitidos para aquisição pelo FUNDO, conforme objeto e política de investimentos estabelecidos em seu Regulamento, observada as demais regras definidas a seguir.

(i) A ADMINISTRADORA, na qualidade de administradora do FUNDO, informará à GESTORA diariamente, até às 16 horas, o montante dos recursos do FUNDO disponíveis, em D+1, para aplicação em valores mobiliários ("Recursos Disponíveis") acompanhado do relatório com informações sobre o enquadramento do FUNDO, com base nos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, conforme Instruções CVM 409/04 e 472/08.

(ii) Recebidas as informações previstas no item anterior a GESTORA, na qualidade de gestora da carteira de valores mobiliários do FUNDO, determinará à ADMINISTRADORA em quais valores mobiliários deverão ser aplicados os Recursos Disponíveis.

(iii) Também ficará a cargo da GESTORA determinar que a ADMINISTRADORA realize o desinvestimento, a reaplicação e a manutenção dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO.

(iv) Para o envio das determinações sobre a gestão dos valores mobiliários encaminhadas pela GESTORA à ADMINISTRADORA, somente serão consideradas válidas as comunicações entregues por escrito, inclusive aquelas realizadas por meio de endereço eletrônico (e-mail) ou por sistema de informática acessível e de uso recíproco, desde que entre destinatários e endereços previamente estabelecidos pelas Partes.

(v) As determinações sobre investimento serão encaminhadas pela GESTORA à ADMINISTRADORA sempre em dias úteis e até às 11 horas, devendo a ADMINISTRADORA cumpri-las no mesmo dia.

2.2. Além das demais previstas neste contrato, são obrigações da GESTORA com relação à gestão de investimentos em valores mobiliários:

(i) pautar suas determinações de investimento sempre com observância às políticas de investimento e aos regulamentos do FUNDO e em estrita observância à legislação vigente, em especial ao art. 45 da Instrução CVM 472/08;

(ii) informar previamente sobre eventual conflito de interesses que surja entre os serviços de gestão ora contratados e suas demais atividades;

(iii) informar à ADMINISTRADORA todos os riscos inerentes aos diversos tipos de investimento que determinar para a carteira de valores mobiliários do FUNDO;

(iv) enviar, sempre que solicitado ou ao menos uma vez por mês, as informações sobre a carteira gerida, incluindo no mínimo a composição dos investimentos e, se aplicável, os valores atualizados e os seus vencimentos;

(v) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor da carteira de valores mobiliários;

(vi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com a ADMINISTRADORA e com o FUNDO; e

(vii) informar a CVM sobre a carteira administrada nos termos da regulamentação aplicável.

2.3. Além das demais previstas neste contrato, são obrigações da ADMINISTRADORA, com relação à gestão de investimentos em valores mobiliários:

(i) implementar o investimento ou desinvestimento de valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, em estrita observância às determinações da GESTORA;

(ii) enviar à GESTORA comprovação da liquidação do investimento ou desinvestimento de valores mobiliários imediatamente após a liquidação financeira;

(iii) manter em custódia, em entidade devidamente habilitada para tal serviço, os valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO que estiver sob gestão da GESTORA e permitir a este acesso, na modalidade consulta, às informações do custodiante;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem, toda a documentação relativa às operações com valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e

(vi) informar a GESTORA sobre deliberações dos cotistas do FUNDO que possam alterar direta ou indiretamente a política de investimento do FUNDO, imediatamente após a formalização dessas deliberações.

CLÁUSULA TERCEIRA – GESTÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

3.1. No âmbito dos serviços de gestão de investimentos em ativos imobiliários, a GESTORA será responsável pela a análise, seleção, avaliação e manutenção dos ativos imobiliários permitidos para aquisição e integrantes da carteira do FUNDO, conforme objeto e política de investimentos estabelecidos em seu Regulamento, compreendendo para tanto a realização das seguintes atividades:

(i) Apresentação de oportunidades de investimento para o FUNDO, diretamente ou mediante corretores de imóveis terceirizados sob sua coordenação;

(ii) Analise e recomendação de novos investimentos para o FUNDO, incluindo a análise da atratividade do novo investimento em termos de locação, locatários, localização, perfil do imóvel e da região do imóvel;

(iii) Estruturação da aquisição de novos imóveis para a carteira do FUNDO, incluindo o acompanhamento da diligência legal e ambiental dos imóveis, a elaboração dos instrumentos jurídicos relacionados à aquisição imobiliária e laudo de avaliação de mercado, mediante escritórios de advocacia e consultorias especializadas contratadas pelo FUNDO por sua recomendação e sob sua coordenação;

(iv) Analise e recomendação da realização de atividades visando a obtenção de disponibilidade de recursos ao FUNDO mediante cessão dos recebíveis de locação do FUNDO para companhias securitizadoras de créditos imobiliários para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;

(v) Análise e recomendação de investimentos em projetos de *retrofit*, expansões ou reposicionamento dos imóveis integrantes do portfólio do FUNDO;

(vi) Condução e execução de estratégias de saída para os investimentos do FUNDO;

(vii) Gerenciamento ativo de cada um dos imóveis da carteira do FUNDO, monitorando preços do mercado de aluguéis e taxas de vacância, e coordenando a contratação de administradoras de imóveis, incluindo os seguintes serviços:

(a) Analise e recomendação ao FUNDO da celebração, rescisão ou renovação dos contratos de locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do FUNDO;

(b) Monitoramento de preços de mercado de aluguéis corporativos e taxas de vacância;

(c) Representação do FUNDO em todas as assembléias de condomínio e/ou assembléias de condomínio civil relativas aos imóveis integrantes da carteira do FUNDO;

(d) Recomendação ao FUNDO de investimentos de manutenção, melhorias e reparos regulares dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, mediante terceiros contratados por sua recomendação e sob sua coordenação; e

(e) Elaboração de relatórios financeiros acerca dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, incluindo o acompanhamento de locações, vacância, investimentos e questões legais relativos à carteira do FUNDO.

3.2. Ainda no âmbito das atividades de gestor de investimentos imobiliários, a GESTORA deverá observar os seguintes procedimentos, visando recomendar o investimento ou o desinvestimento pelo FUNDO:

(i) A GESTORA deverá encaminhar à ADMINISTRADORA notificação por escrito a respeito de investimento ou desinvestimento que está apresentando para o FUNDO acompanhada, se for o caso, de recomendação para contratação dos profissionais que devem ser envolvidos na análise do projeto, tais como assessoria legal externa e/ou empresas de engenharia para a elaboração de laudo ambiental e laudo de avaliação dos imóveis ou aferição de valor de locativo, etc. Esta recomendação deverá vir acompanhada de opinião preliminar da GESTORA a respeito dos valores de honorários estimados pelos profissionais recomendados no que se refere à sua adequação aos valores praticados pelo mercado, assim como sua avaliação inicial a respeito do negócio imobiliário em análise.

(ii) Concluídas as eventuais diligências mencionadas no item anterior, a GESTORA deverá encaminhar a recomendação formal de investimento à ADMINISTRADORA, acompanhada dos documentos que comprovem o resultado das diligências.

(iii) Recebida a recomendação de investimento ou desinvestimento, a ADMINISTRADORA verificará se o recomendado está em conformidade com a política de investimentos e regulamento do FUNDO, e poderá solicitar informações adicionais à GESTORA ou responder à recomendação indicando os procedimentos que devem ser observados no âmbito do FUNDO para a formalização do investimento ou desinvestimento, tais como a indicação da necessidade de assembleia específica de cotistas, ou a sua desnecessidade, ou ainda a disponibilidade de recursos para a formalização do investimento. A manifestação da ADMINISTRADORA deverá ser feita no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas a contar do recebimento da recomendação da GESTORA, podendo ser prorrogado por motivo justo.

(iv) Previamente à formalização do investimento ou desinvestimento recomendado e aprovado pelo FUNDO (após a devida decisão assemblear, se for o caso), a GESTORA coordenará as providências relacionadas à elaboração dos instrumentos jurídicos indicados para a celebração do negócio jurídico e atestará à ADMINISTRADORA, amparada em opinião legal emitida pelos assessores jurídicos encarregados da operação, que os instrumentos jurídicos são válidos e adequados à exeqüibilidade da operação pretendida.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Pelos serviços de gestão objeto deste Contrato, a GESTORA fará jus à remuneração equivalente a **1,50% a.a.** sobre o Valor de Mercado do FUNDO, a ser calculada e provisionada diariamente, e paga à GESTORA mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subseqüente ao dos serviços prestados. ("Remuneração").

4.1.1. O Valor de Mercado do FUNDO em cada data será obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas e integralizadas do FUNDO naquela data pelo valor médio do dia de negociação da cota do FUNDO no mercado secundário em bolsa de valores.

4.2. A GESTORA arcará com as despesas tributárias incidentes sobre a remuneração ora estabelecida, ficando a ADMINISTRADORA, desde já, autorizada a efetuar eventuais retenções determinadas pela lei ou regulamentação em vigor.

4.3. O não pagamento no prazo da remuneração de gestão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da ADMINISTRADORA, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela GESTORA; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido ("Multa").

5. CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA E RESCISÃO

5.1. O presente instrumento vigorará por prazo indeterminado, podendo ser resilido sem justa causa por qualquer das Partes contratantes, em qualquer época, desde que observadas a condições descritas nas cláusulas a seguir.

5.1.1. A GESTORA poderá resilir o presente contrato, mediante aviso à ADMINISTRADORA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, não cabendo nesta hipótese às partes direito a qualquer indenização, exceto o direito ao recebimento da Remuneração devida até a data da rescisão, exceto se tal rescisão estiver relacionada ou decorrer de mudança efetuada no Regulamento do Fundo que impacte o recebimento da Remuneração ora prevista, hipótese em que será devida a Remuneração por Rescisão Antecipada a seguir tratada a seguir.

5.1.2. Para que a ADMINISTRADORA do FUNDO possa resilir o presente instrumento, sem justa, será necessário (i) ser tal decisão previamente aprovada em Assembleia Geral dos Cotistas do FUNDO; e (ii) o envio do aviso escrito com 90 (noventa) dias de antecedência. Nesta hipótese a GESTORA fará jus à Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data da efetiva resilição, e ainda a uma remuneração adicional no montante equivalente a 10 (dez) anos, considerado o valor da última Remuneração percebida, multiplicada por 120 (cento e vinte) meses, a ser paga pelo FUNDO ("Remuneração por Rescisão Antecipada").

5.2. As Partes asseguram que, na hipótese de rescisão deste contrato por justa causa, esta se operará em 5 (cinco) dias úteis contados imediatamente à comunicação escrita que a Parte enviar à outra, não sendo necessária, assim, a comunicação prévia de 30 (trinta) dias prevista para rescisão sem justa causa.

5.3. Resta estipulado pelas Partes que será considerada justa causa: a inexecução injustificada dos serviços contratados; a execução dos serviços contratados de forma contrária aos interesses da ADMINISTRADORA e/ou do FUNDO; a imposição de empecilhos ou exigências que tornem impossível ou extremamente difícil a execução dos serviços contratados; o não cumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato; ou o cancelamento ou a cassação do credenciamento da GESTORA como administradora de carteira de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM 306/99.

5.4. As Partes poderão considerar automaticamente rescindido o presente contrato, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

(i) extinção ou liquidação do FUNDO;

(ii) decretação de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial de qualquer das Partes; e

(iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o FUNDO e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA - INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

6.1. Durante a vigência deste contrato a GESTORA, através de seus sócios, empregados ou qualquer colaborador que esteja sob sua responsabilidade, não divulgará ou comunicará a qualquer terceiro, nem utilizará em benefício próprio ou de qualquer terceiro, quaisquer segredos de negócio ou de informações privilegiadas, confidenciais ou de propriedade reservada, utilizados ou detidos pela ADMINISTRADORA ou pelo FUNDO.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - ELEIÇÃO DE FORO

7.1. As partes elegem o Foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa a vir a ser, para dirimir quaisquer questões legais ou obrigacionais relacionadas ao presente contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA GESTORA

8.1. A GESTORA, no ato da assinatura do presente instrumento, declara sua ciência e conhecimento acerca de todo o conteúdo do Regulamento do FUNDO, seus objetivos e práticas,

políticas de investimento e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo, e obrigando-se a observá-lo para a consecução das atividades de gestão previstas neste Contrato.

8.2. A GESTORA indenizará e ressarcirá ao FUNDO por quaisquer danos e prejuízos decorrentes de sua ação ou omissão, culposa ou dolosa, em razão do descumprimento ou cumprimento defeituoso de qualquer obrigação inerente a sua atividade ou contratualmente estipulada.

9. CLÁUSULA NÔNA – MANDATO

9.1. Para a fiel execução das atividades de consultoria de investimentos descritas neste instrumento, a GESTORA está desde já autorizada pela ADMINISTRADORA do FUNDO a aceitar, em nome do FUNDO, propostas de serviços relacionados a (i) laudos de avaliação de imóveis, (ii) laudos ambientais, (iii) laudos de avaliação de construção, (iv) pesquisas de mercado e (v) serviços advocatícios decorrentes do processo de análise, recomendação, estruturação, diligência e execução de investimentos na carteira do FUNDO.

9.2. De igual forma, para propiciar a correta execução das atividades previstas neste instrumento, sem prejuízo ou diminuição dos poderes já conferidos pelo FUNDO à GESTORA neste instrumento, compromete-se o FUNDO a outorgar os respectivos instrumentos de mandatos à GESTORA, sempre que tal medida se fizer necessária ao cumprimento de determinada atividade prevista neste instrumento, limitada, entretanto, aos prazos, modo e forma ora contratados.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Sem prejuízo da disposição prevista na cláusula 2.5, todas as notificações, solicitações e avisos, dentre outras formas de comunicação, enviados de uma Parte à outra, e que estejam relacionados a este Contrato, deverão ser por escrito, e serão consideradas entregues se: (i) forem enviados ou entregues pessoalmente, mediante recibo; (ii) forem enviados por carta registrada, com aviso de recebimento; (iii) forem transmitidos por fax; ou (iv) enviados por e-mail com assinatura digital certificada, sendo que, nesses casos, a comunicação será julgada como recebida no próximo dia útil após o seu envio, desde que acompanhada de confirmação, por escrito, do envio ou do recebimento, ou por qualquer outro meio que assegure que o destinatário recebeu a comunicação ou notificação. Essas comunicações deverão ser enviadas para os endereços indicados no preâmbulo deste Contrato ou conforme destinatários e endereços fixados mutuamente pelas Partes.

10.2. Na hipótese de uma previsão ou previsões deste Contrato ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz por algum motivo, a validade, legalidade e a eficácia das cláusulas remanescentes deste Contrato não serão, de maneira alguma, afetadas ou prejudicadas e deverão permanecer eficazes, na medida do possível e em conformidade com a lei.

10.3. As Partes não podem ceder ou transferir qualquer direito ou obrigação decorrente deste Contrato sem autorização prévia e por escrito das outras Partes.

10.4. Cada uma das Partes é independente com relação à outra e nenhuma cláusula deste Contrato tem o objetivo de constituir uma sociedade ou relação empregatícia entre as Partes.

E por estarem certos e ajustados, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 14 de agosto de 2012.

Acosta

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, por sua administradora
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Acosta

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Testemunhas:

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

Nome: Helaso Wilkem da Silva Rodrigues
CPF: 055.128.517-64

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO N – Ata da Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a realização da Oferta Primária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º REGISTRO
-5OUT12 876291
REGISTRO CIVIL E PROTESTO CUMULADO
RIO DE JANEIRO - RJ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

CNPJ/MF n.º 08.924.783/0001-01

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 28 DE SETEMBRO DE 2012.

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 28 dias de setembro de 2012, às 15 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729 – 9º andar.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada por meio de correspondência encaminhada a cada cotista nos termos do artigo 34 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), do artigo 19, §2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("CVM" e "Instrução CVM 472", respectivamente) e do artigo 48, *caput*, da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409"), publicada ainda no website da administradora do Fundo, a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administradora") (www.btgpactual.com).

3. PRESENÇA: Compareceram cotistas do Fundo, representando 65,72696% do total das cotas emitidas ("Cotistas"), conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes, ainda, os representantes da Administradora.

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente:Tai Li; Secretário Toshibumi Fukumitsu..

5. ORDEM DO DIA: A Assembleia Geral Extraordinária tem como ordem do dia:

(i) deliberar acerca da realização de oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, mediante a emissão e distribuição de até 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), em mercado balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("Oferta Primária" e "DDA", respectivamente). A realização da Oferta Primária será condicionada à venda integral de 6.893.698 (seis milhões, oitocentas e noventa e três mil, seiscentas e noventa e oito) cotas a serem ofertadas na oferta secundária a ser realizada pelo cotista BCRE Portfolio Fund I L.P., em mercado de bolsa, por meio do sistema de negociação Megabolsa, do segmento

876291-5ºRTD
Custas:R$
Total 249,27
Emi 170,46-Fet[39,77-6ºD 13,41-Mn 10,05-Ac 0,20-Fundper] 9,52,Funper] 5,52
Registrado,microfilmado e digitalizado em 05/10/12

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
PROTOCOLO
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E INSCRITO EM MEIO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

Bovespa administrado pela BM&FBovespa ("Oferta Secundária"). A quantidade de Novas Cotas poderá ser acrescida em até 2.153.183 (duas milhões, cento e cinquenta e três mil e cento e oitenta e três) cotas, nos termos dos artigos 14 §2º e 24 da Instrução CVM 400, caso seja constatado excesso de demanda no âmbito da Oferta Primária, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou registro perante a CVM;

(ii) na hipótese de aprovação da Oferta Primária, deliberar acerca de suas principais características, quais sejam: (a) o preço de emissão das cotas; (b) o exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas, fixando o termo inicial e final para o exercício deste direito; (c) a destinação dos recursos da Oferta Primária; e (d) a contratação do Banco BTG Pactual S.A. para atuar como coordenador líder da Oferta Primária, na forma do Artigo 31, I da Instrução CVM 472;

(iii) na hipótese de aprovação dos itens (i) e (ii) acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta Primária, observadas as condições aprovadas pelos Cotistas; e

(iv) excluir o inciso XI do Artigo 27 do Regulamento do Fundo, tendo em vista que sua redação repete a do inciso VIII do mesmo artigo, bem como ajustar a redação do referido inciso VIII para que este passa a constar com a mesma redação do inciso X do artigo 35 da Instrução CVM 472.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia, após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas deliberaram:

(i) por unanimidade de votos dos presentes, aprovar a realização de Oferta Primária, mediante a emissão de até 6.151.954 (seis milhões, cento e cinquenta e um mil, novecentas e cinquenta e quatro) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, as quais assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, sob a condição suspensiva da colocação integral da Oferta Secundária, no prazo de até 2 (dois) meses contados da publicação do Anúncio de Início. A Oferta Primária poderá ser concluída, a critério da Administradora, desde que haja a integralização de pelo menos 50.000 (cinquenta mil) Novas Cotas, cancelando-se as cotas não colocadas. A quantidade de Novas Cotas poderá ser acrescida em até 2.153.183 (duas milhões, cento e cinquenta e três mil e cento e oitenta e três cotas), caso seja constatado excesso de demanda no âmbito da Oferta Primária. A Administradora e o Coordenador Líder podem fazer uso das faculdades previstas nos artigos 14 §2º e 24 da Instrução CVM 400, distribuindo um volume adicional de até 20% (vinte por cento) ou 15% (quinze por cento), respectivamente, da quantidade de Novas Cotas inicialmente prevista, mediante a emissão de 1.230.390 (um milhão, duzentas e trinta mil e trezentos e noventa) cotas e 922.793 (novecentos e vinte e duas mil e setecentos e noventa e três) cotas,

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
EXAMINADO
-5OUT12 876291
REGISTRADO E DEVIDAMENTE AVERBADO
NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

respectivamente, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral ou registro perante a CVM. As cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição;

(ii) tendo em vista a aprovação do item (i) da Ordem do Dia, por unanimidade de votos dos presentes, (a) estabelecer que o valor unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente ao preço fixado no Leilão Inicial das Cotas ofertadas na Oferta Secundária ("Leilão Inicial"), a ser realizado nos termos do Anúncio de Início da Oferta ("Anúncio de Início"), tendo como preço mínimo o valor de R$154,00 que corresponde ao valor de mercado da cota em 10.09.2012; (b) caso a totalidade das Cotas da Oferta Secundária seja adquirida no prazo de 2 (dois) meses, contado a partir da publicação do Anúncio de Início, assegurar aos cotistas que, na data da publicação do Anúncio de Início, ou que tenham adquirido Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, terão direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuírem na data de publicação do comunicado acerca da colocação da totalidade das Cotas ofertadas na Oferta Secundária ("Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária"), pelo Valor Unitário determinado no Leilão Inicial. Nos termos do disposto no artigo 18 do Regulamento do Fundo, o direito de preferência poderá ser exercido por tais cotistas no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data em que seja publicado o Comunicado de Conclusão da Oferta Secundária, ressalvando-se que o saldo remanescente de Novas Cotas, para as quais não for exercido o direito preferência, será ofertado pelo Coordenador Líder para qualquer investidor que tenha interesse em adquirir cotas do Fundo; (c) os recursos da Oferta Primária serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo para o Fundo; (d) a contratação do Banco BTG Pactual S.A. para atuar como coordenador líder da Oferta Primária, na forma do Artigo 31, I da Instrução CVM 472; e

(iii) por unanimidade, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para realização da Oferta Primária, observadas as condições estabelecidas no item (ii) acima, inclusive no que se refere ao pagamento dos custo e da taxa de registro para a oferta primária e demais atos que se façam necessários perante a CVM e a BM&FBovespa;

(v) por unanimidade, alterar o Artigo 27 do Regulamento do Fundo para: (i) excluir o inciso XI, tendo em vista que sua redação repete a constante no inciso VIII; e (ii) ajustar a redação do inciso VIII para que este reflita a redação do inciso X do Artigo 35 da Instrução CVM 472, possibilitando que o Fundo utilize seus títulos e valores mobiliários para prestar garantias a operações próprias. A nova redação do Artigo 27 do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-5 OUT 12 876291
REGISTRADO E AVERBADO
NO 1º OFÍCIO DA CAPITAL-RJ

"DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

*Art. 27 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:*

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair 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. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;*

*IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.*

X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

*XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;*

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO
-5 OUT 12 876291
REGISTRO DE PROTOCOLIZADO
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

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

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

O cotista BCRE Portfolio Fund I LP, solicitou que fosse consignado que seu voto foi proferido unicamente no sentido de acompanhar as decisões que foram tomadas pela unanimidade dos demais cotistas presentes e apenas para viabilizar os quoruns regulamentares.

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

São Paulo, 28 de setembro de 2012.

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

Mesa:

Tai Li
Presidente

Toshibumi Fukumitsu
Secretário

REGISTRO DE TÍTULOS E DOC
5º Ofício
Av. Rio Branco, 109
SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
CENTRAL
SPQ
RTR31187

AVERBADO AO PROTOCOLO
Nº 871552
DATA 5/10/12
OFICIAL

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Av. Rio Branco, 109 Gr. 202 - Rio de Janeiro - Tel. 2507-5197
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de Protocolo e data declarados à margem. O QUE CERTIFICO.
Durval Hale
Oficial Titular
Ato Exec. 1486/92 TJ
Paulo André M. da Costa
1º Escrevente Substituto
CTPS 8201 Série 053
Aurora I. Hale
1º Escrevente Substituto
CTPS [illegible] Série 121
Fabiano Alves Barbosa
3º Escrevente Substituto
CTPS 013782 Série 91

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)