Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF Nº 11.664.201/0001-00

de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Cotas, perfazendo um valor de até

R$ 50.000.045,00

(cinquenta milhões e quarenta e cinco reais)

Código ISIN nº BRVRTACTF008

Código BM&FBOVESPA nº VRTA11

O **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Fundo"**) está realizando uma emissão primária de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) cotas (**"Cotas"**), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no montante total de até R$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais) (**"Oferta"**). A Oferta representa a segunda emissão (**"Segunda Emissão"**) de Cotas do Fundo conforme aprovada pelos cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de agosto de 2012, conforme rerratificada pelo "Termo de Rerratificação", datado de 22 de agosto de 2012 e registrados sob o nº 8809257, em 20 de agosto de 2012 e sob o nº 8809810 em 24 de agosto de 2012, respectivamente no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (**"Assembleia Geral de Emissão"**). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"CVM"** e **"Instrução CVM nº 400"**, respectivamente), a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 65.217 (sessenta e cinco mil, duzentas e dezessete) Cotas do lote suplementar, nas mesmas condições e preço das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas (**"Cotas do Lote Suplementar"**), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder (conforme definido abaixo). Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 86.956 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas (**"Cotas Adicionais"**), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Observado o deliberado na Assembleia Geral de Emissão, o valor unitário de cada Cota será de R$ 115,00 (cento e quinze reais) por Cota, o qual foi obtido pela média do valor do fechamento diário das atuais Cotas do Fundo, no mercado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (**"BM&FBOVESPA"**), no período compreendido entre 13 de junho de 2012 e 13 de agosto de 2012, arredondado para o maior primeiro número inteiro (**"Preço de Subscrição e Integralização"**). As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do último Dia Útil do prazo para exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras, respectivamente, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas após os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

O **Banco Fator S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06 (**"Coordenador Líder"**), a **Fator S.A. Corretora de Valores e a Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio** (**"Coordenadores Contratados"**, quando em conjunto com o Coordenador Líder apenas **"Coordenadores"**) serão responsáveis por realizar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, podendo contar ainda com a participação de instituições intermediárias autorizadas a operar na BM&FBOVESPA (**"Corretoras Consorciadas"**, que em conjunto com os Coordenadores, as **"Instituições Participantes da Oferta"**), **tendo a mesma sido registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/037, em 08 de novembro de 2012.**

A administração do Fundo é realizada pelo Banco Fator S.A., acima qualificado, credenciado pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997 (**"Administrador"**).

O Fundo foi constituído por meio do "Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (**"Regulamento"**). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, a qual foi concedida em 24 de março de 2011. O inteiro teor do Regulamento, conforme alterado e consolidado em 25 de abril de 2011, por meio do "Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento" e a ata Assembleia Geral que aprovou a Oferta, datada de 13 de agosto de 2012, conforme rerratificada pelo "Termo de Rerratificação" foram registrados no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8767921, em 20 de agosto de 2011, sob o nº 8809257, em 20 de agosto de 2012, e sob o nº 8809810, em 24 de agosto de 2012, respectivamente.

As Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela BM&FBOVESPA - DDA; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Após o Prazo de Direito de Preferência e após o Período de Subscrição de Sobras, o Coordenador Líder deverá divulgar o "Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição Sobras" e o "Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras", respectivamente, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e do Período de Subscrição de Sobras e a quantidade das Cotas Remanescentes, sendo que, desta forma, a quantidade de Cotas Remanescentes poderá ser significativamente inferior à quantidade original de Cotas objeto da Segunda Emissão. Assim, não há nenhuma garantia de que os investidores que venham a celebrar Pedidos de Reserva venham a adquirir a quantidade de Cotas por esses desejada.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 98 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

O Fundo não conta com garantia do Administrador do Fundo, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

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

As Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador e à CVM.

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

Coordenador Líder e Administrador

Coordenadores Contratados

Corretoras Consorciadas

A data deste Prospecto Definitivo é 09 de novembro de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. – DEFINIÇÕES 3

2. – IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA 13

3. – INFORMAÇÕES SOBRE O BANCO FATOR S.A. 15

4. – CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 22

5. – RESUMO DA OFERTA 24

6. – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 30
6.1. Base Legal 30
6.2. Objetivo do Fundo 30
6.3. Forma de Constituição 30
6.4. Prazo de Duração 30
6.5. Cotas 30
6.6. Política de Investimento 32
6.6.1. *Composição da Carteira* 35
6.7. Administração do Fundo 35
6.7.1. *Administrador* 35
6.7.2. *Obrigações e Responsabilidades do Administrador do Fundo* 36
6.7.3. *Remuneração do Administrador* 40
6.8. Despesas e Encargos do Fundo 42
6.9. Assembleia Geral de Cotistas 43
6.10. Dissolução e Liquidação do Fundo 47
6.11. Distribuição de Resultados 48
6.12. Situações de Conflito de Interesses 49
6.13. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo 49
6.14. Demonstrações Financeiras 49

7. – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 50
7.1. Características Básicas 50
7.2. Montante Mínimo de Cotas a serem Subscritas para a Manutenção da Oferta e Preço de Subscrição e Integralização 51
7.3. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização 51
7.3.1. *Direito aos Rendimentos das Cotas* 52
7.3.2. *Registro para Colocação e Negociação* 52
7.4. Direito de Preferência e Período de Subscrição de Sobras 53
7.4.1. *Negociação do Direito de Preferência* 53
7.4.2. *Exercício do Direito de Preferência e Subscrição Condicionada* 54
7.4.3. *Período de Subscrição de Sobras* 55
7.4.4. *Liquidação das Cotas* 56
7.4.5. *Período de Reserva* 57
7.4.6. *Cotas Remanescentes e Período de Subscrição de Cotas de Mercado* 59
7.4.7. *Pessoas Vinculadas à Oferta* 59
7.5. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 59
7.6. Suspensão ou Cancelamento da Oferta 60
7.7. Público Alvo 61
7.8. Declaração de Inadequação 61
7.9. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA 62

7.10. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA 62
7.11. NOVAS EMISSÕES 64
7.12. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS 65
7.12.1. *Procedimento de Distribuição* 65
7.12.2. *Início e Encerramento da Distribuição* 65
7.12.3. *Custos de Distribuição* 66
7.12.4. *Condições do Contrato de Distribuição* 67
7.13. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 67
7.14. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO 68

8. – VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO, DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DA SECURITIZAÇÂO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÀRIOS 73
8.1. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO 73
8.1.1. A EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO 73
8.1.2. FONTES DE FINANCIAMENTO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 76
8.2. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 77
8.3. VISÃO GERAL DA SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 83
8.4. RENTABILIDADE 87
8.5. LIQUIDEZ 88
8.6. SEGURANÇA 91

9. – HISTÓRICO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII 94
9.1. BREVE HISTÓRICO 94
9.2. OBJETIVO E DESCRIÇÃO DO FUNDO 94
9.3. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA EM 28 DE SETEMBRO DE 2012 95
9.4. RENTABILIDADE DO FUNDO 95
9.5. VOLUME DE NEGOCIAÇÃO E VALOR DA COTA NO MERCADO 96

10. – FATORES DE RISCO 98
10.1. RISCOS DE MERCADO 98
10.2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO 100
10.3. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO 104
10.4. RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES 104
10.5. RISCOS RELATIVOS À OFERTA 104

11. – RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA 106

Anexo I. Regulamento Consolidado do Fundo 111
Anexo II. Ata de Deliberação dos Cotistas Aprovando a Oferta e Termo de Rerratificação 155
Anexo III. Declaração do Coordenador Líder 163
Anexo IV. Declaração do Administrador 167
Anexo V. Modelo de Boletim de Subscrição 171
Anexo VI. Modelo de Pedido de Reserva 181
Anexo VII. Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade 191
Anexo VIII. Demonstrações Financeiras 197

1. – DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a ele atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

Administrador ou Fator ou Banco Fator	Banco Fator S.A., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06.
Agente de Custódia	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Agente Escriturador	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, a ser publicado no jornal Valor Econômico nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
Anúncio de Início	Anúncio informando acerca do início do Período de Colocação, a ser publicado no jornal Valor Econômico, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
Assembleia Geral de Emissão	Tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Assembleia Geral Ordinária	É a Assembleia Geral prevista no parágrafo 1º do artigo 21 do Regulamento.
Assembleia Geral Extraordinária	Qualquer Assembleia Geral, exceto a Assembleia Geral Ordinária.
Ativos	Ativos a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos da política de investimentos definida no artigo 2º do Regulamento, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e Debêntures.
Auditor Independente	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio	Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Caldas Jr., nº 108, 4° andar, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob nº 93.026.847/0001-26.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor.
Central Depositária BM&FBOVESPA	Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento BOVESPA, administrado pela BM&FBOVESPA.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional.

COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
Contrato de Distribuição	Significa o Contrato de Distribuição Primária sob Regime de Melhores Esforços de Cotas do Fundo, celebrado em 30 de outubro de 2012, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador e Coordenador Líder, tendo como interveniente anuente a BM&FBOVESPA.
Coordenadores	Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados.
Coordenadores Contratados	Fator S.A. Corretora de Valores e Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio.
Coordenador Líder	Banco Fator S.A., acima qualificado.
Corretoras Consorciadas	Instituições intermediárias autorizadas a operar na BM&FBOVESPA, que poderão aderir à distribuição pública das Cotas, junto ao Coordenador Líder, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Cotas	A totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.
Cotas de FIDC	Cotas de FIDC emitidas por fundo de investimentos em direitos creditórios imobiliários, cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimento.
Cotas de FII	Cotas de Fundo de FII emitidas por fundo de investimentos cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
Cotas de FI RF	Cotas de FI RF emitidas por fundo de investimentos cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
Cotas Remanescentes	São as Cotas objeto da Segunda Emissão que não tenham sido subscritas durante o Período de Direito de Preferência e durante o Período de Subscrição de Sobras, e não foram reservadas durante o Período de Reserva.

Cotistas	São os cotistas do Fundo.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data Base	Corresponde ao prazo que se inicia na data de publicação do Anúncio de Início.
Data de Liquidação Direito de Preferência	Corresponde à data da liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Exercício do Direito de Preferência, que será em 04 de dezembro de 2012.
Data de Liquidação Direito de Sobras	Corresponde à data de liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Subscrição de Sobras, que será em 12 de dezembro de 2012.
Data de Liquidação Financeira da Oferta	Corresponde à data de liquidação de Cotas objeto do Período de Reserva do Período de Subscrição de Cotas de Mercado, que será em 19 de dezembro de 2012.
Debêntures	As debêntures adquiridas pelo Fundo emitidas por sociedades anônimas de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a Ativos ou créditos imobiliários condizentes com a Política de Investimentos.
Dia Útil	Segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

Direito de Preferência	Significa o direito de preferência dos Cotistas do Fundo na Data Base ou seus cessionários, nos termos do item 7.4. e seguintes deste Prospecto, de subscrever as Cotas da Segunda Emissão, na proporção do número de Cotas que possuírem, a ser exercido na forma do item 7.4. e seguintes deste Prospecto.
Detentores de Direito de Preferência Condicionados	Os Cotistas ou cessionários, conforme o caso, no âmbito do exercício do Direito de Preferência, poderão condicionar sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Colocação: (a) da totalidade das Cotas ofertadas na Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas correspondente ao Montante Mínimo em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.
Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA	Os Cotistas cujas Cotas estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA.
Fator S.A. Corretora de Valores	Fator S.A. Corretora de Valores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 63.062.749/0001-83.
FIDC	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, constituído na forma da Instrução CVM nº 356.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
FI RF	Fundo de Investimento classificados como Renda Fixa, constituído na forma da Instrução CVM nº 409.
Fundo	FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00.

IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas.
Instrução CVM nº 206	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 206, de 14 de janeiro de 1994, conforme alterada.
Instrução CVM nº 356	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
Instrução CVM nº 400	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 409	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Investidor(es)	Pessoas físicas, pessoas jurídicas ou investidores institucionais, residentes e/ou domiciliados no Brasil ou no exterior.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, e Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536 de 26 de julho de 2011.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

LCI	Letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
LH	Letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684 de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
Montante Mínimo	Montante Mínimo de Cotas a serem subscritas para a manutenção da Oferta, equivalente a 86.957 (oitenta e seis mil novecentas e cinquenta e sete) Cotas no valor de R$ 115,00 (cento e quinze reais), totalizando um montante subscrito de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais).
Montante Total da Oferta:	Até R$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, observado o Montante Mínimo.
Pedido de Reserva	Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo Investidor que desejar participar da Oferta.
Período de Colocação	Período que se inicia na Data Base e se encerra (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da Data Base, (ii) quando da colocação integral das Cotas do Fundo ou (iii) quando da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma tentativo da Oferta nos termos do item 7.10 deste Prospecto.
Período de Direito de Preferência	Período no qual os Cotistas poderão exercer o Direito de Preferência, que se inicia a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de publicação do Anúncio de Início.
Período de Reserva	Período que se inicia a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de publicação do Anúncio de Início e se encerra após 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da Data Base (exclusive).

Período de Subscrição das Cotas de Mercado	Período que se inicia após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras, nos termos do item 7.4.6. deste Prospecto, para a subscrição de Cotas Remanescentes (caso existam).
Período de Subscrição de Sobras	Período no qual os Cotistas que tenham subscrito Cotas durante o Período de Direito de Preferência possam exercer Direito de Preferência na subscrição de eventual sobra de Cotas não subscritas no período anterior, observado o Cronograma tentativo previsto no item 7.10. deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, os administradores ou gestores do Fundo, do Coordenador Líder ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
Poder Público	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida.
Política de Investimento	A política de investimentos do Fundo consiste na aplicação de recursos de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos que comporão a carteira do Fundo.

Prazo de Direito de Preferência	Prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da publicação do Anúncio de Início, ou seja de 12 de novembro de 2012 até 04 de dezembro de 2012, durante o qual os cotistas do Fundo poderão exercer ou ceder seu Direito de Preferência, para outros cotistas ou terceiros, observadas as disposições aplicáveis da BM&FBOVESPA e de acordo com os comunicados a serem emitidos pela BM&FBOVESPA.
Preço de Subscrição e Integralização	R$ 115,00 (cento e quinze reais) por Cota.
Prospecto	A versão definitiva deste prospecto, incluindo os seus anexos.
Regulamento	Regulamento do Fundo.
Rentabilidade Alvo	IGP-M + 6% ao ano. **A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção "Fatores de Risco", a partir da página 98 deste Prospecto**.
Segunda Emissão ou Oferta	Segunda emissão de Cotas do Fundo, que será de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil setecentas e oitenta e três) Cotas, no valor de R$ 115,00 (cento e quinze reais) cada uma, sem considerar as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. O montante total da Oferta será de R$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais).

Subscritores Condicionados de Cotas Remanescentes	Os Cotistas, no âmbito dos procedimentos de distribuição das Cotas Remanescentes, que condicionem sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Reserva: (i) da totalidade das Cotas ofertadas na Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo, no valor equivalente a (i) 1,5% (hum inteiro e cinco décimos de por cento) ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de Cotas; (ii) 1,0% (hum por cento) ao ano, após o primeiro ano do Fundo sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Taxa de Performance ou TPS	Remuneração adicional à Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Administrador, a título de participação nos resultados, calculada da forma descrita no artigo item "b" do artigo 7º do Regulamento.
Valor Máximo de Subscrição	Correspondente a até R$ 4.999.970,00 (quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e setenta reais), o equivalente a 43.478 (quarenta e três mil quatrocentas e setenta e oito) Cotas.
Valor Mínimo de Subscrição:	R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais), equivalente a 50 (cinquenta) Cotas. Não se aplica para as Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência.

2. – IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

COORDENADOR LÍDER

Banco Fator S.A.
Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11° e 12º andares
04530-001, São Paulo - SP
At.: Sr. Mauro O. Slemer
Tel.: (11) 3049-6242
Fax: (11) 3842-5280
e-mail: mslemer@bancofator.com.br

ADMINISTRADOR

Banco Fator S.A.
Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11° e 12º andares
04530-001, São Paulo - SP
At.: Sr. Paulo Vellani de Lima
Tel.: (11) 3049-9165
Fax: (11) 3842-5280
e-mail: plima@bancofator.com.br

COORDENADORES CONTRATADOS

Fator S.A Corretora de Valores
Rua Renato Paes de Barros, nº 1.107, 11º andar
04530-001, São Paulo - SP
At.: Sr. Luiz Aloi
Tel.: (11) 3049-9435
Fax: (11) 3842-5280
e-mail: laloi@bancofator.com.br

Banrisul S.A Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio
Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar
90010-040, Porto Alegre - RS
At.: Sr. Pércio Marques da Silveira
Tel.: (51) 3215-1119
Fax: (51) 3215-1708
e-mail: percio_silveira@barisul.com.br

AGENTE ESCRITURADOR E AGENTE DE CUSTÓDIA

Itaú Unibanco S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100
Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara
04344-902, São Paulo – SP
At.: Thiago Cannata
Tel: (11) 5029-4061
e-mail: thiago.chaves@itau-unibanco.com.br

AUDITOR INDEPENDENTE	**Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes** Rua Alexandre Dumas, nº 1.981 04719-030, São Paulo - SP At.: Sr. José Rubens Bachiega Tel.: (11) 5186-1000 www.deloitte.com
ASSESSOR LEGAL	**Barbosa, Müssnich & Aragão Advogados** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 - 10º andar 04543-011, São Paulo - SP At.: Srs. Fabíola Cavalcanti / Atademes Branco Pereira Tel: (11) 2179-5285 *Fax*: (11) 2179-4597 *e-mail*: fac@bmalaw.com.br / abp@bmalaw.com.br www.bmalaw.com.br

3. – INFORMAÇÕES SOBRE O BANCO FATOR S.A.

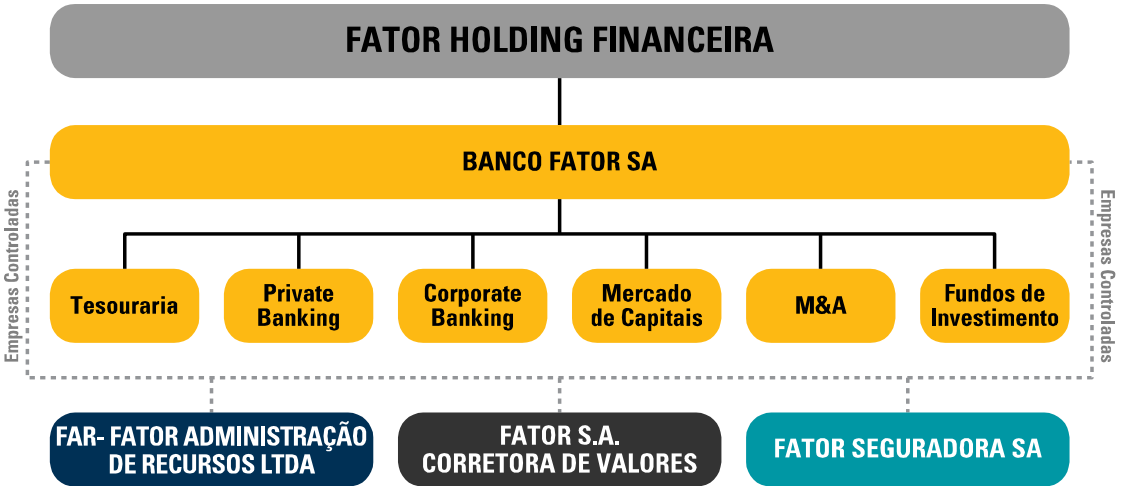
HISTÓRICO

Estabelecido em 1967, o Banco Fator, organizado sob a forma de banco múltiplo, desenvolve suas operações de modo integrado através das carteiras comercial e de investimentos.

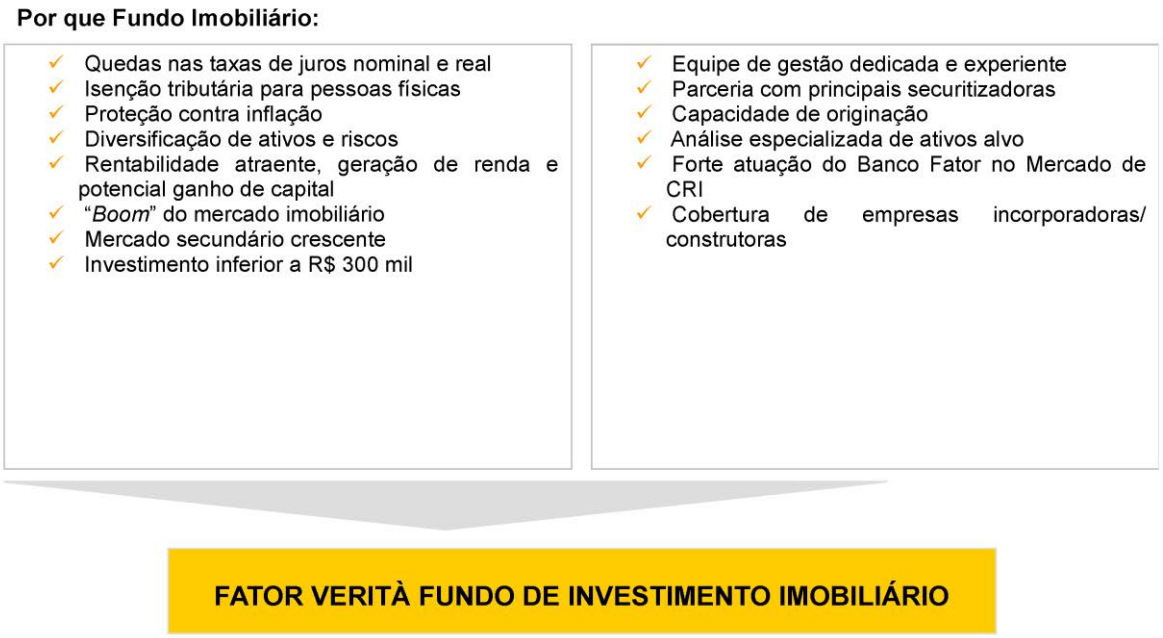
As operações são conduzidas no contexto de um conjunto de instituições que atuam integradamente no mercado financeiro, sendo que certas operações têm a coparticipação ou a intermediação de instituições associadas, integrantes do Conglomerado Financeiro Fator.

LINHA DO TEMPO

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DO GRUPO



Diversas razões levaram o Banco Fator à iniciativa de oferecer a seus clientes um fundo de investimento imobiliário:



RATINGS

- ✓ Banco Fator - Fitch Ratings: BBB+(bra) - (11/11/2011);
- ✓ Fator Administração de Recursos Ltda - Fitch Ratings: M2- (bra) - (21/11/2011);
- ✓ Fator S/A Corretora de Valores - Austing Rating: AA - (30/06/2012); e
- ✓ Fator Seguradora – Fitch Ratings: BBB+(bra) – (11/11/2011).

DESTAQUES

Com o intuito de atender um ambiente de maior exigência de controle por parte de órgãos reguladores e autorreguladores, a área de Risco & *Compliance* do Banco Fator passou por reestruturação em 2009. Foram contratados profissionais de mercado, com experiência e qualificação para contribuir no desenvolvimento de novas bases de dados e sistemas, atendendo de maneira plena todas as exigências legais de controle para as empresas do conglomerado Fator.

Corretora de Valores

Fator S.A. Corretora de Valores

Controlada pelo Banco Fator, a Fator Corretora é uma das mais tradicionais corretoras do país, com um dos maiores volumes em transações na BM&FBOVESPA, não assumindo posições proprietárias e resguardando sua liquidez com investimentos em títulos públicos.

A Fator Corretora atua de acordo com rígidos preceitos éticos, de segurança e de transparência, tendo forte presença nos mercados de Bolsa, Fundos de Investimento e Renda Fixa, além de oferecer serviços exclusivos nos campos de Negociação Eletrônica, Operações Internacionais e Análise.

Notas

- ✓ Entre as 10 maiores Corretoras de capital 100% (cem por cento) brasileiro em operações na BM&FBOVESPA em 2012;
- ✓ Instituição autorizada a atuar no mercado de *Exchange Traded Funds* (ETFs);
- ✓ Atendimento através de filiais nas praças de São Paulo e Rio de Janeiro;
- ✓ Reconhecidos e valorizados Relatórios de Análise, com cobertura de 32 (trinta e dois) setores e 123 (cento e vinte três) companhias, com destaque para as avaliações de empresas *small caps;*
- ✓ Alinhada às tendências, implementou modernas Plataformas de Negociação Eletrônica para Acesso Direto aos Mercados (DMA); e
- ✓ Primeira Corretora brasileira a ser signatária do *Principles for Responsible Investment* (PRI) da ONU.

Corporate Finance

Fator Investment Banking

O Fator Investment Banking é especialista no planejamento e execução de operações estruturadas de empresas. Durante o ano de 2011, sua equipe de profissionais foi renovada e focou ações na assessoria em transações específicas para corporações, conselhos administrativos, diretorias, sócios e proprietários de empresas, visando a agregar valor ao acionista.

Tem reconhecida experiência em fusões & aquisições, incorporações, avalizações, *project finance*, além de operações de mercado de capitais, desde abertura e aumento de capital até emissões de títulos de renda fixa como Debêntures, cotas de FIDC, cotas de FII e CRI.

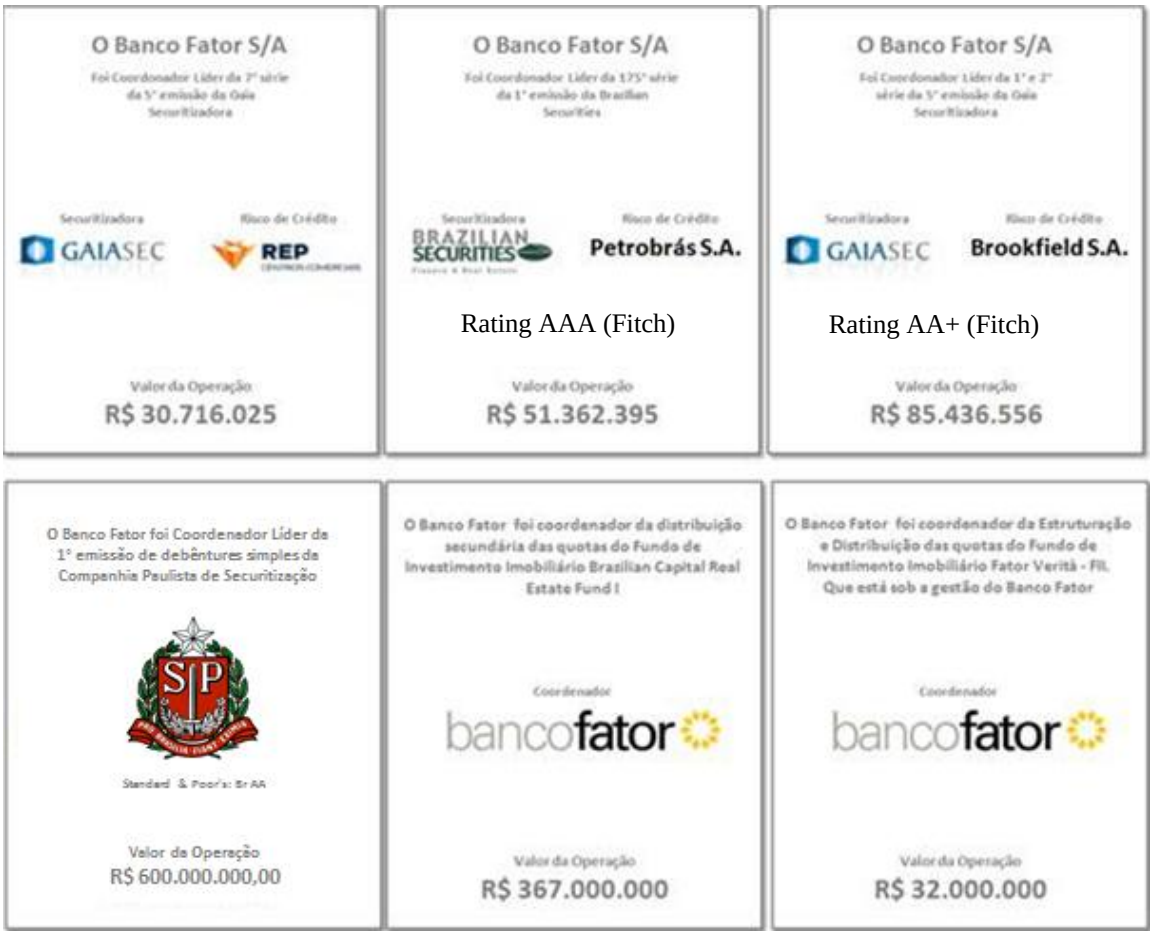
No segmento de Mercado de Capitais

O Banco Fator oferece assessoria completa para empresas interessadas em capitalizarem-se por meio de captação de recursos nos mercados doméstico e internacional. Em 2012, o Banco Fator está em 4º lugar no *Ranking* de Originação de Operações (em quantidade de operações) da ANBIMA para Emissão de CRIs.

Mercado de Capitais Imobiliário

Com uma equipe dedicada e especializada, a área Imobiliária do Banco Fator tem sido atuante no mercado de capitais com emissões de CRI e FII, além das operações de Cédula de Crédito Bancário (CCB") com fins imobiliários, Antecipação de Repasse e Financiamento à produção.

- ✓ Algumas Operações Recentes no Mercado de capitais



Private Banking

Fator Private Banking

Especialistas em planejamento financeiro personalizado e alocação de ativos.

O Fator Private Banking distribui produtos e serviços financeiros para pessoas físicas e jurídicas não financeiras, sempre de acordo com características e objetivos específicos de cada cliente e seu respectivo nível de tolerância ao risco (Perfil do Investidor – IPS). Sua estratégia de aconselhamento financeiro é baseada em "arquitetura aberta", ou seja, permite oferecer produtos e serviços de terceiros sem incorrer em conflito de interesses com as demais áreas de atuação do Banco Fator e com rigoroso controle de riscos. Especialista em: Fundos de Investimento (gestão Fator e fundos de terceiros), Fundos Exclusivos, Clubes de Investimento, Ações, LCA, LCI, CRI, Debêntures, CDB, Operações Estruturadas Derivativos, Títulos Públicos e Privado, além de uma gama de produtos e serviços personalizados e exclusivos.

Notas

- ✓ Assessores *private* com certificação pelo CFP® (formação de especialistas em planejamento financeiro).

CFP® – CERTIFIED FINANCIAL PLANNIER™ – são marcas de certificação do Certified Financial Planner Board of Standards, Inc.

Essa marca é concedida para profissionais que cumpriram com sucesso os requerimentos da certificação do *CFP Board* e confere elevado grau de excelência à atuação dos assessores financeiros.

Diretor Responsável pelo Fundo

Eduardo Teixeira Ribeiro

Diretor de Recursos de Terceiros do Banco Fator e da Fator Corretora, Eduardo Ribeiro possui larga experiência no mercado financeiro, atuando há mais de 25 (vinte e cinco) anos neste mercado. Antes de entrar no Fator, em 2006, Eduardo passou por instituições como Banco Itaú, Omega S.A. CVMC e ITAÚ S.A. CVMC, tendo trabalhado como administrador de carteiras, assessor de bolsa, analista de investimento, operador de mesa, entre outros. Eduardo é credenciado como Gestor de Carteiras pela CVM, possui graduação em Economia pela Faculdade de Economia Finanças e Administração de São Paulo, MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC e MBA em Mercado de Capitais e MBA em Gestão Atuarial e Financeira pela USP/FIPECAFI.

4. – CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive, mas não se limitando, nas seções "Fatores de Risco" deste Prospecto, que envolve riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias de resultados futuros do Fundo. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Embora essas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, elas estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, no mercado imobiliário em que o Fundo atua e possíveis intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, deflação, taxas de juros, crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e da população e confiança do consumidor, em especial no segmento imobiliário;
- as condições e transformações do mercado imobiliário no Brasil;
- alterações nas leis e regulamentos, presentes e futuros;
- capacidade de implementação da Política de Investimento do Fundo; e outros fatores que podem afetar as condições de funcionamento e resultados do Fundo, inclusive outros fatores de risco apresentados na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e outras de significados similares, quando utilizadas neste Prospecto, têm por objetivo identificar e apresentar estimativas acerca do futuro. Tais estimativas e perspectivas para o futuro referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que nem o Fundo, nem o Administrador, nem as Instituições Participantes da Oferta assumem a obrigação de atualizar

publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de uma nova informação, eventos futuros ou quaisquer outros fatores. Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e perspectivas podem vir a não se concretizar, muitas delas estando além da capacidade de controle ou previsão do Fundo, do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta. Em vista dessas limitações, os Investidores não devem tomar suas decisões de investimento exclusivamente com base nas estimativas e perspectivas para o futuro contidas neste Prospecto.

5. – RESUMO DA OFERTA

O presente sumario nao contem todas as informaçoes que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas do Fundo. Os investidores devem ler o Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informaçoes contidas na Seçao "Fatores de Risco" antes de tomar uma decisao de investimento.

Emissor:	FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
Administrador:	Banco Fator S.A.
Coordenador Líder:	Banco Fator S.A.
Coordenadores Contratados	Fator S.A. Corretora de Valores e Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio.
Corretoras Consorciadas	Instituições intermediárias autorizadas a operar na BM&FBOVESPA, que expressamente aderirem ao Contrato de Distribuição e aos termos e condições da Oferta.
Agências Especializada do Agente Escriturador:	(1) Agência Especializada Valores Mobiliários Brasília: SCS Quadra 3 – Edif. D'Angela, 30 – Bloco A, Sobreloja, Centro – Brasília/DF, CEP: 70300-500; (2) Agência Especializada Valores Mobiliários Belo Horizonte: Av. João Pinheiro, 195 – Subsolo, Centro – Belo Horizonte/MG, CEP: 30130-180; (3) Agência Especializada Valores Mobiliários Curitiba: R. João Negrão, 65 – Sobreloja, Centro – Curitiba/PR, CEP: 80010-200; (4) Agência Especializada Valores Mobiliários Porto Alegre: R. Sete de Setembro, 746 – Térreo, Centro – Porto Alegre/RS, CEP: 90010-190; (5) Agência Especializada Valores Mobiliários Rio De Janeiro: R. Sete de Setembro, 99 – Subsolo, Centro – Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20050-005; (6) Agência Especializada Valores Mobiliários São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1 Subsolo, Centro - São Paulo/SP, CEP: 01092-900; e (7) Agência Especializada Valores Mobiliários Salvador: Av. Estados Unidos, 50 - 2º AND - (Ed. Sesquicentenário), Comércio - Salvador/BA, CEP: 40020-010. Atendimento por telefone - Investfone: (11) 5029 778.

Valor Total da Emissão:	Até 434.783 (quatrocentos e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Cotas, observado o Montante Mínimo, e desconsiderando-se as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais:	Até 86.956 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas.
Cotas do Lote Suplementar:	Até 65.217 (sessenta e cinco mil, duzentas e dezessete) Cotas.
Montante Mínimo de Cotas a serem Subscritas para a Manutenção da Oferta:	Cotas subscritas e integralizadas no valor de, no mínimo, R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais).
Data prevista para o Início da Distribuição:	09 de novembro de 2012.
Cotas Remanescentes:	Quantidade de Cotas que não forem subscritas no Período de Direito de Preferência, no Período de Subscrição de Sobras e no Período de Reserva, conforme o caso.
Subscritores Condicionados de Cotas Remanescentes:	Os Cotistas, no âmbito do processo de distribuição das Cotas Remanescentes, que condicionem sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Reserva: (i) da totalidade das Cotas ofertadas na Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.
Liquidação das Cotas:	A primeira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Exercício do Direito de Preferência, será realizada em 04 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Direito de Preferência). A segunda liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Subscrição de Sobras será realizada em 12 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Direito de Sobras), a terceira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto do Período de Reserva e do Período de Subscrição de Cotas do Mercado será realizada em 19 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Financeira da Oferta).

Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Subscrição e Integralização:	R$ 115,00 (cento e quinze reais), por Cota.
Número de ordem da Emissão:	Série Única.
Valor Mínimo de Subscrição:	R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais), equivalente a 50 (cinquenta) Cotas. Não se aplica para as Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência.
Valor Máximo de Subscrição	Corresponde a até R$ 4.999.970,00 (quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e setenta reais), o equivalente a 43.478 (quarenta e três mil quatrocentos e setenta e oito) Cotas.
Pedido de Reserva:	Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo investidor que desejar participar da Oferta.
Período de Reserva:	Período que se inicia no 1º Dia Útil imediatamente subsequente à data de publicação do Anúncio de Início e se encerra em 17 de dezembro de 2012.
Contrato de Distribuição:	Contrato de Distribuição Primária sob Regime de Melhores Esforços de Cotas do Fundo, celebrado em 30 de outubro de 2012, entre o Fundo e o Coordenador Líder, tendo como interveniente anuente a BM&FBOVESPA.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, a ser realizada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Oferta das Cotas do Fundo é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.

Período de Colocação:	Período que se inicia na data de publicação do Anúncio de Início e se encerra (i) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação do Anúncio de Início, (ii) quando da colocação integral das Cotas do Fundo ou (iii) quando da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma tentativo da Oferta nos termos do item 7.10 deste Prospecto.
Período de Direito de Preferência:	Período de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data de publicação do Anúncio de Início, durante o qual os Cotistas do Fundo poderão exercer ou ceder seu Direito de Preferência, ressalvado que a cessão pelos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, deve ocorrer até o 6º (sexto) Dia Útil (inclusive) que anteceda o encerramento do Período de Direito de Preferência.
Período de Subscrição Sobras:	Prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data em que o Agente Escriturador apurar a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência (exclusive), durante o qual os Cotistas que tenham subscrito e manifestado a intenção de subscrever Cotas durante o Período de Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência na subscrição de eventual sobra de Cotas não subscritas.
Período de Subscrição das Cotas de Mercado:	Período que se inicia após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras, para a subscrição de Cotas Remanescentes (caso existam).
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras:	Comunicado a ser divulgado em 05 de dezembro de 2012, conforme Cronograma tentativo da Oferta, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes (caso existam).
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras:	Comunicado a ser divulgado em 13 de dezembro de 2012, conforme Cronograma tentativo da Oferta, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e a quantidade de Cotas Remanescentes (caso existam).

Regime de Distribuição das Cotas:	Observados os termos e condições previstos neste Prospecto, as Cotas poderão (i) primeiramente ser subscritas pelos atuais Cotistas do Fundo ou por seus respectivos cessionários no Período de Direito de Preferência; (ii) posteriormente, no Período de Subscrição de Sobras, ser subscritas pelos Cotistas que tenham subscrito Cotas e manifestado a intenção de subscrever Cotas Remanescentes durante o Período de Direito de Preferência; (iii) concomitantemente ao Período de Direito de Preferência e ao Período de Subscrição de Sobras, ser subscritas por quaisquer investidores durante o Período de Reserva e (iv) encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência e o Período de Subscrição de Sobras, as Cotas Remanescentes serão distribuídas publicamente, durante o Período de Subscrição de Cotas de Mercado, sob regime de melhores esforços de colocação, para negociação em mercado administrado pela BM&FBOVESPA.
DDA:	Sistema de Distribuição Primária de Ativos Administrado pela BM&FBOVESPA.
Inadequação:	O Coordenador Líder declara que o investimento em Cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os seus Cotistas podem ter dificuldades em alienar suas Cotas no mercado secundário.
Publicidade:	Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo serão veiculados na página do Administrador: www.bancofator.com.br; da CVM: www.cvm.gov.br e da BM&FBOVESPA: www.bmfbovespa.com.br; e, conforme o caso, no jornal Valor Econômico.

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da CVM e/ou da BM&FBOVESPA abaixo indicados:

- http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/347/347.html;
- http://www.cvm.gov.br – nesse *website,* no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento"; digitar no primeiro campo "Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link "Fundo"; clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e clicar, no link "Prospecto"; e
- http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundoImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=VRTA11&idioma=pt-br – nesse *website*, clicar em "Prospecto – 2ª emissão".

6. – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

6.1. BASE LEGAL

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

6.2. OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a aquisição de Ativos representados por CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas de FI RF e debêntures (Debêntures).

6.3. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite a possibilidade de resgate de suas Cotas. O Fundo obteve registro de funcionamento em 24 de março de 2011.

6.4. PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo tem prazo de duração de 12 (doze) anos contados da data de publicação do anúncio de início da primeira distribuição pública das cotas do Fundo.

6.5. COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, nos termos do artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472 e têm a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com o Agente Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Os Cotistas deverão manter sempre os seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador.

O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de 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 Cotistas votantes. 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 de Cotistas.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente a ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Observado o valor da Aplicação Inicial Mínima indicada na seção 5 deste Prospecto, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Fica ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Ativos 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, a tributação do Fundo será a mesma aplicável às pessoas jurídicas.

6.6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador, segundo a Política de Investimento, que busca proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento por ele realizado no Fundo. A administração do Fundo será realizada observando a seguinte Política de Investimento:

(i) o Fundo, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos Ativos que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em Ativos ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo; e

(ii) Os Ativos a serem adquiridos serão vinculados a imóveis, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou locação ou direitos reais ou obrigacionais a eles relativos ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos:

(i) O investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (d) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo for subordinado; (e) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (f) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio

líquido do Fundo quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (c) a (f), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco.

(ii) O investimento em LCI poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou (c) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária.

(iii) O investimento em LH poderá ocorrer: (a) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; ou (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

(iv) O investimento em cotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(v) O investimento em cotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(vi) O investimento em cotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(vii) O investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (a) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; e (b) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

Além do investimento em Ativos, será observado o quanto segue:

(i) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em cotas de FII e/ou cotas de FIDC e/ou cotas de FI RF desde que tais ativos sejam de emissão de fundos de investimento imobiliário e/ou fundos de investimento em direitos creditórios e/ou fundos de investimento classificados como renda fixa, respectivamente, administrados pelo Administrador.

(ii) O Fundo poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam Ativos, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa.

(iii) As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive CDB, tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

(iv) Excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo terceiro deste artigo.

(v) Os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para:

(a) pagamento da taxa de administração do Fundo;
(b) pagamento de custos administrativos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos ; e
(c) investimentos em Ativos.

O Fundo poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

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

6.6.1. *Composição da Carteira*

Em 01 de outubro de 2012, o Patrimônio Líquido do Fundo encontrava-se alocado nas seguintes classes de ativos:

Ativo	**Porcentagem**
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	93,57%
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5,54%
Letras Hipotecárias - LH	0%
Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários – FII	0%
Cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC	0%
Cotas de Fundos de Investimentos Renda Fixa	0,88%
Debêntures	0%
Total	**100,00%**

6.7. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

6.7.1. *Administrador*

O Fundo é administrado pelo Banco Fator S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12º andares, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06.

O Administrador 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.

Nos termos do Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como, para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive ações, recursos e exceções, representação do Fundo, em juízo e fora dele, e abertura e movimentação de contas bancárias.

Adicionalmente, caberá ao Administrador gerir a carteira do Fundo, cabendo-lhe exclusivamente e independente da anuência dos Cotistas, a responsabilidade pela seleção, aquisição e alienação dos Ativos.

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previsto na Instrução CVM nº 472, bem como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

6.7.2. *Obrigações e Responsabilidades do Administrador do Fundo*

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, conforme for o caso e sempre que possível, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

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

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

(iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;

(b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento.

(iv) Celebrar os negócios jurídicos a realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Colocação 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) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II deste artigo até o término do procedimento;

(ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e no Regulamento do Fundo;

(x) Fornecer ao Investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

(a) exemplar do Regulamento do Fundo;

(b) prospecto de lançamento de Cotas do Fundo; e

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

(xi) Manter atualizada junto à CVM a lista de Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo;

(xii) Observar as disposições constantes do Regulamento, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xiii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Adicionalmente, o Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei ou da Instrução CVM nº 472.

O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, e outros similares.

Adicionalmente, o Administrador, seus administradores, empregados e prepostos não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionada com a defesa em tais processos. O acima disposto prevalecerá até o trânsito em julgado da competente decisão judicial definitiva.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima abrangerá qualquer ônus de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.7.3. *Remuneração do Administrador*

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador recebeu, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 1,5% (hum inteiro e cinco décimos de por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas objeto da Primeira Oferta; e após este período, recebeu e continuará recebendo o valor equivalente a 1,0% (hum por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e será paga mensalmente pelo Fundo ao Administrador no início do mês subsequente à prestação de serviço. A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês ("Taxa de Administração Mensal Mínima").

O Administrador também receberá Taxa de Performance, a qual será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do Fundo, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance somente ocorrerá caso esta seja maior que zero.

O *benchmark* para fins de cálculo da Taxa de Performance será corresponde à variação apresentada pelo IGP-M acrescida de 6,0% (seis inteiros por cento) ao ano, observada a fórmula abaixo.
Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o Administrador deverá calcular, todo Dia Útil, desde o início das atividades do Fundo, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

Saldo(t) = Saldo (t-1)*[1 +IGPM(t)]*(1+RM)-CA(t)+CI(t)

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao Saldo de Referência para cálculo da Taxa de Performance no Dia Útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao Saldo de Referência apurado no Dia Útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo Fundo no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos Cotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos Cotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Cotistas no Fundo no dia 't'.

IGPM(t): corresponde à variação apresentada pelo Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, apurada de forma *pro rata temporis* no período havido entre (t-1) e (t).

Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t) ≥ 0 => TP(t) = 0
Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) $\geq$ 0 => TP(t) = 20% * [Saldo(t)]
Se Saldo(t) <0 e CA(t) + Saldo(t)<0 => TP(t) = 20%*CA(t)

Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o Administrador poderá livremente vender qualquer dos Ativos ou resgatar aplicações em nome do Fundo para que seja realizado o pagamento correspondente.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) Dias Úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao Cotista, seja a título de amortização de Cotas do Fundo ou por ocasião da liquidação do Fundo. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do Administrador.

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas do Fundo.

6.8. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

De acordo com o artigo 37 do Regulamento, constituem encargos do Fundo:

(i) Remuneração do Administrador;

(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 do que compõem o patrimônio do Fundo;

(iv) Despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;

(v) Despesas com a distribuição primária de Cotas;

(vi) Despesas com admissão, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;

(vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;

(viii) Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;

(ix) Despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(x) A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xi) Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de Ativos para integrarem a carteira do Fundo, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM 772, de 31 de outubro de 2008; e

(xii) Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do Fundo, expressamente previstas no Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas, em especial as relativas aos Ativos, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas, para que, em Assembleia Geral de Cotistas, realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

6.9. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

(i) Examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) Alterar o Regulamento do Fundo;

(iii) Destituir ou substituir o Administrador e escolher o seu substituto;

(iv) Deliberar sobre:

(a) a substituição do Administrador nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(b) a emissão de novas cotas;

(c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(d) a dissolução e liquidação do Fundo naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;

(v) Determinar ao Administrador a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

(vi) Apreciar Laudo de Avaliação de Bens e Direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização, assim como a fixação do prazo máximo para integralização ao patrimônio do Fundo de tais bens e direitos oriundos de subscrição de cotas;

(vii) Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;

(viii) Deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo quarto do artigo 3º do Regulamento;

(ix) Deliberar sobre as aquisições de Ativos, as quais deverão ser feitas por indicação do Consultor de Investimentos, caso este venha a ser contratado; e

(x) Deliberar sobre os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Administrador e o Fundo, conforme estabelecido no artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

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 2º (Do Objeto) e 3º (Da Política de Investimentos) do Regulamento, bem como as deliberações previstas no item (iv), letras (a) e (d) acima, salvo na hipótese de término do prazo de duração do Fundo, caso em que caberá ao Administrador tomar as medidas cabíveis para proceder à liquidação do Fundo, se a Assembleia Geral de Cotistas não deliberar por prorrogar o prazo de duração do Fundo.

Adicionalmente, dependem da aprovação dos Cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo (maioria absoluta), as deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iv) letra (c), (vi) e (x) acima.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, contendo, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

A convocação da 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.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante anúncio publicado do site do Administrador ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal ou por correio eletrônico, a todos os 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 Geral de Cotistas, e deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, (i) 10 (dez) dias contados da data de publicação do primeiro anúncio, ou (ii) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação. Na contagem de prazo mencionada, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realize, ou, na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada, em primeira convocação, com a presença de Cotistas que representem a maioria das cotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Será facultado a quaisquer Cotistas remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao Administrador que a convocação seja feita por carta.

O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto; (ii) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para exercício deste voto; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Além de observar os quóruns previstos acima, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas do Fundo e da substituição do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, *e-mail* ou *fac-símile* dirigido pelo Administrador a cada Cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da respectiva convocação.

6.10. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

O Fundo terá prazo de duração de 12 (doze) anos. Sua dissolução e liquidação anteriormente a este prazo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

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

A critério do Administrador, o Fundo poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Cotas, quando ocorrer a venda dos Ativos.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda dos Ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelos Ativos alienados.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, que será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último Dia Útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

6.11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. O Administrador poderá, a seu critério, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Administrador, que deduzirá as despesas pagas ou provisionadas. Os rendimentos serão devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal até o último Dia Útil do mês anterior.

Entende-se por lucro auferido, segundo regime de caixa, o resultado positivo e efetivo do Fundo decorrente do recebimento de remuneração dos Ativos e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo ou da aplicação financeira, bem como os custos de cobrança e custos administrativos em geral, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais

passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e a provisão das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206.

6.12. SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

6.13. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e investidores em geral acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados na página da rede mundial de computadores do Administrador: www.bancofator.com.br.

Informações sobre a presente Oferta (Anúncio de Início, Anúncio de Encerramento e demais comunicados) serão publicadas no jornal Valor Econômico.

6.14. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Fundo, com o respectivo parecer do Auditor Independente e relatórios da administração, desde o início de seu funcionamento compõem este Prospecto como Anexo VIII.

7. – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

7.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

O Montante Total da Oferta é de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil setecentas e oitenta e três) Cotas, perfazendo um montante de até R$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais). O Preço de Subscrição e Integralização de cada Cota será de R$ 115,00 (cento e quinze reais). Nos termos do artigo 14, § 2º, Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) por Cotas Adicionais. Nos termos do artigo 55 e do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento) por Cotas do Lote Suplementar, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Cada Investidor deverá observar o Valor Mínimo de Subscrição correspondente a R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais), equivalente a 50 (cinquenta) Cotas (não se aplicando para as Cotas subscritas e integralizadas em razão do Direito de Preferência) e o Valor Máximo de Subscrição correspondente a até R$ 4.999.970,00 (quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e setenta reais), o equivalente a 43.478 (quarenta e três mil quatrocentas e setenta e oito) Cotas.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao de publicação do Anúncio de Início, durante o Prazo de Direito de Preferência e Período de Subscrição Sobras; (ii) a distribuição pública de Cotas no Período de Reserva e (iii) a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas Remanescentes (caso existam), no Período de Subscrição das Cotas de Mercado.

As Cotas da Segunda Emissão do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados, podendo contar ainda com a participação das Corretoras Consorciadas.

7.2 MONTANTE MÍNIMO DE COTAS A SEREM SUBSCRITAS PARA A MANUTENÇÃO DA OFERTA E PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O Montante Mínimo de Cotas subscritas e integralizadas para a manutenção da Oferta deverá ser equivalente a, no mínimo, R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reias).

Caso a Oferta não atinja o Montante Mínimo e/ou não sejam atendidas as condições definidas pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionado, até o término do Período de Colocação, os recursos já integralizados 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 ativos de renda fixa realizadas no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Período de Colocação.

7.3 CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de oferta pública a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta nos termos da Instrução CVM nº 400, e deverão ser subscritas nos termos deste Prospecto.

As Cotas objeto do Direito de Preferência, Período de Subscrição de Sobras, do Período de Reserva e as Cotas Remanescentes, durante o Período de Subscrição das Cotas de Mercado, poderão ser objeto de várias liquidações, sendo certo que a primeira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Exercício do Direito de Preferência, será realizada em 04 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Direito de Preferência). A segunda liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Subscrição de Sobras que será realizada em 12 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Direito de Sobras), a terceira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto do Período de Reserva e do Período de Subscrição de Cotas do Mercado será realizada em 19 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Financeira da Oferta).

7.3.1. *Direito aos Rendimentos das Cotas*

As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do último Dia Útil do prazo para exercício do Direito de Preferência, ou seja, em 04 de dezembro de 2012 e Subscrição de Sobras, ou seja em 12 de dezembro de 2012, respectivamente, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas após os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Para fins de registro e cálculo junto ao Administrador e à BM&FBOVESPA dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na Data de Liquidação Direito de Preferência e na Data de Liquidação Financeira da Oferta, as Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se paguem os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da Primeira Emissão e da Segunda Emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

7.3.2. *Registro para Colocação e Negociação*

Desde que atingido o Montante Mínimo, as Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA, após integralizadas, serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, sob o Código VRTA11. As Cotas remanescentes, se houver, integralizadas após as datas de liquidação acima indicadas somente poderão ser negociadas no mercado secundário no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente a sua correspondente data de liquidação. Adicionalmente, as Cotas liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação.

Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do cotista que desejar realizar a transferência em questão serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento.

7.4 DIREITO DE PREFERÊNCIA E PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS

É assegurado aos Cotistas titulares de Cotas do Fundo, na data de publicação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da data de publicação do Anúncio de Início, portanto de 12 de novembro de 2012 até 04 de dezembro de 2012, conforme definido no Cronograma tentativo da Oferta. Cada Cota detida pelo cotista na data de publicação do Anúncio de Início equivalerá ao Direito de Preferência de 1,5023 (um inteiro, cinco mil e vinte e três décimos de milésimos) de Cota objeto da Oferta.

A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

7.4.1. *Negociação do Direito de Preferência*

É permitida a cessão do Direito de Preferência para outros cotistas ou terceiros, observadas as disposições aplicáveis da BM&FBOVESPA e de acordo com os comunicados a serem emitidos pela BM&FBOVESPA, sendo que as Instituições Participantes da Oferta não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência. Adicionalmente, não será permitida a negociação do direito de preferência fora do ambiente da BM&FBOVESPA.

7.4.2. *Exercício do Direito de Preferência e Subscrição Condicionada*

a) Exercício do Direito de Preferência de Cotas objeto de Direito de Preferência Não Depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência diretamente na Agência Especializada do Agente Escriturador.

Para a realização da subscrição das Cotas, os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA poderão, caso pessoas naturais, (i) comparecer pessoalmente na Agência Especializada do Agente Escriturador, até a Data de Liquidação Direito de Preferência, acompanhadas de original e de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, de seus documentos pessoais (RG e CPF), e celebrar um boletim de subscrição, cujo modelo será fornecido pelo Administrador; ou (ii) encaminhar, até a Data de Liquidação Direito de Preferência, 3 (três) vias assinadas do boletim de subscrição, com firma reconhecida do(s) signatário(s), acompanhadas de cópias reprográficas, devidamente autenticadas, (a) dos documentos pessoais dos signatários (RG e CPF), caso pessoas naturais, ou, (b) caso pessoas jurídicas ou assemelhadas, de seus atos constitutivos, em conjunto com os documentos necessários à verificação dos poderes de representação do(s) signatário(s) do boletim de subscrição.

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA poderão, ainda, ser representados por procurador devidamente constituído mediante instrumento particular de mandato, com firma reconhecida, por meio do qual outorgarão poderes para os procuradores exercerem, em seu nome, o Direito de Preferência, parcial ou totalmente, nos termos dos itens acima, em relação às Cotas objeto do Direito de Preferência de sua titularidade.

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejarem condicionar sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Reserva: (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas objeto da Oferta e, portanto, se tornarem Detentores de Direito de Preferência Condicionados, deverão observar o procedimento referente à "Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência" contidos na alínea "c" deste item. Adicionalmente, os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA deverão observar as regras específicas aplicáveis do Agente Escriturador.

b) Exercício do Direito de Preferência de Cotas objeto de Direito de Preferência Depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA poderão exercer seu Direito de Preferência até o término do Prazo de Direito de Preferência, diretamente nos Agentes de Custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária BM&FBOVESPA.

Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Reserva: (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas e, portanto, se tornarem Detentores de Direito de Preferência Condicionados, deverão observar o procedimento referente à "Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência" contidos na alínea "c" deste item.

c) Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência

O Cotista da Primeira Emissão do Fundo, que desejar subscrever Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, optar por condicionar sua adesão (i) à colocação do Montante Total da Oferta ou (ii) à colocação do Montante Mínimo de investimento, optando por adquirir Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita da Oferta, conforme especificado acima, este deverá realizar a subscrição das Cotas objeto da Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Agente Escriturador, sendo que o Cotista estará sujeito aos processos de cadastramento do Agente Escriturador. Nos demais casos, a subscrição das Cotas objeto da Oferta poderá ser feita no ambiente da BM&FBOVESPA.

7.4.3. *Período de Subscrição de Sobras*

Findo o período para o Exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder deverá divulgar o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras,, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e

a quantidade de Cotas remanescentes. A partir de então, caso existam Cotas remanescentes, haverá um período adicional de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Cotistas que tenham subscrito Cotas no Período do Direito de Preferência e tenham indicado sua intenção de participar do rateio pela Subscrição de Sobras possam exercer seu direito na subscrição de eventual sobra de Cotas ainda não subscritas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada investidor no âmbito da Subscrição de Sobras deverá observar o limite da proporcionalidade exercida por cada investidor no Direito de Preferência. Esse período deverá ser iniciado no 2º (segundo) Dia Útil após o encerramento do Período do Direito de Preferência (inclusive), portanto de 06 de dezembro de 2012 até 12 de dezembro de 2012. Caso a demanda pela Subscrição de Sobras seja superior ao Montante Total da Oferta, a quantidade total de Cotas Remanescentes (caso existam) será distribuída entre os Cotistas que tenham subscrito Cotas no Período de Subscrição de Sobras proporcionalmente aos respectivos lançamentos quanto à intenção de subscrição de Cotas no Boletim de Subscrição. Não haverá a negociação do direito à Subscrição de Sobras. O Direito de Subscrição de Sobras poderá ser exercido tanto no ambiente da BM&FBOVESPA quanto nas Agências Especializadas do Agente Escriturador.

7.4.4. *Liquidação das Cotas*

A primeira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Exercício do Direito de Preferência, será realizada em 04 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Direito de Preferência). A segunda liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto de subscrição no Período de Subscrição de Sobras, será realizada em 12 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Direito de Sobras), a terceira liquidação de Cotas, que incluirá a liquidação de Cotas objeto do Período de Reserva e do Período de Subscrição de Cotas do Mercado será realizada em 19 de dezembro de 2012 (Data de Liquidação Financeira da Oferta).

Na hipótese de até o final da Data de Liquidação Financeira da Oferta ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Montante Mínimo da

Oferta e o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder encerrará a Oferta. Caso no término do Período de Colocação não tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Período de Colocação.

7.4.5. *Período de Reserva*

Desde o 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da publicação do Anúncio de Início até o encerramento do Período de Subscrição das Cotas de Mercado serão observados os seguintes procedimentos: (a) cada investidor poderá realizar seu Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, mediante o preenchimento de formulário específico e observados os procedimentos operacionais aplicáveis; (b) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por investidores seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Exercício do Direito de Preferência e do direito de Subscrição de Sobras (adicionadas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os investidores que tiverem realizado Pedidos de Reservas, observando-se o valor de investimento constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas.

O investimento objeto das reservas será efetivado mediante celebração do respectivo boletim subscrição, aplicando-se o disposto abaixo e observado que o investidor deverá realizar a subscrição das Cotas objeto da Oferta por meio dos agentes autorizados a operar na BM&FBOVESPA.

Os Cotistas ou cessionários, conforme o caso, no âmbito do Pedido de Reserva, poderão condicionar sua adesão à Oferta à colocação até o término do Período de Colocação: (a) da totalidade das Cotas ofertadas na Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas correspondente ao Montante Mínimo em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no

Período de Colocação; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Subscrição.

A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Pedido de Reserva deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Os valores utilizados na integralização das Cotas pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, cuja a condição para adesão Oferta não seja implementada na Data de Liquidação Direito de Preferência, serão retidos pelo Fundo e somente restituídos aos Cotistas no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente após o término do Período de Colocação, caso a respectiva condição não se implemente até o término do referido período.

A quantidade de Cotas a ser adquirida por cada investidor e o respectivo valor do investimento deverão ser informados ao investidor pelo Coordenador Líder ou pelos Coordenadores Contratados ou pelas Corretoras Consorciadas, conforme o caso, que convocará os investidores mediante publicação de Comunicado. Cada investidor deverá firmar o respectivo Boletim de Subscrição e efetuar o pagamento aplicável ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas até a Data da Liquidação sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Caso seja aplicado o rateio proporcional indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada nem mesmo a quantidade de Cotas correspondente ao Valor Mínimo de Subscrição.

7.4.6. *Cotas Remanescentes e Período de Subscrição de Cotas de Mercado*

Em 13 de dezembro de 2012, o Coordenador Líder deverá divulgar Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e a quantidade de Cotas remanescentes, sendo que, desta forma, a quantidade de Cotas remanescentes poderá ser significativamente inferior à quantidade original de Cotas objeto da Segunda Emissão.

7.4.7. *Pessoas Vinculadas à Oferta*

Os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, seja para fins de exercício de Direito de Preferência ou de Subscrição de Sobras, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a pessoas que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Boletins de Subscrição e os Pedidos de Reserva firmados por investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas no Prospecto) em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo investidor serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Os atuais Cotistas do Fundo que sejam enquadrados como Pessoas Vinculadas poderão exercer o Direito de preferência até o 10° (décimo) Dia Útil contado a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da publicação do Anúncio de Início.

7.5. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta, inclusive na hipótese de o Montante Mínimo não ser subscrito, deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser publicado no jornal Valor Econômico, mesmo veículo utilizado para a publicação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de publicação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

7.6. SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro, ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a regularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de publicação de comunicação pelo Coordenador Líder, no jornal Valor Econômico. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do anúncio de retificação, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, no caso de suspensão da Oferta.

7.7. PÚBLICO ALVO

A Oferta das Cotas do Fundo é destinada aos atuais Cotistas do Fundo e demais investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas como jurídicas, e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos, sendo expressamente vedada a colocação de Cotas para clubes de investimento.

7.8. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os seus Cotistas podem ter dificuldades em alienar suas Cotas no mercado secundário.

7.9. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA BM&FBOVESPA

As Cotas da presente Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da BM&FBOVESPA.

7.10. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das etapas de distribuição da Oferta:

Etapa	Data prevista[(1)(2)]
1. Assembleia Geral de Emissão que aprovou a Oferta e respectivo Termo de Rerratificação	13/08/2012 e 22/08/2012
2. Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na BM&FBOVESPA	01/10/2012
3. Publicação do Aviso ao Mercado	03/10/2012
4. Concessão do Registro da Oferta pela CVM	08/11/2012
5. Publicação do Anúncio de Início	09/11/2012
6. Início do Período de Reserva e do Período de Exercício/Negociação do Direito de Preferência na BM&FBOVESPA e nas Agências Especializadas do Agente Escriturador	12/11/2012
7. Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência	27/11/2012
8. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na BMF&Bovespa	30/11/2012
9. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nas Agências Especializadas do Agente Escriturador e liquidação financeira do Direito de Preferência (Data de Liquidação Direito de Preferência)	04/12/2012

10. Divulgação de Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras, informando a quantidade de Cotas remanescentes	05/12/2012
11. Início do Período de Subscrição de Sobras na BM&FBOVESPA e nas Agências Especializadas do Agente Escriturador	06/12/2012
12. Encerramento do Período de Subscrição de Sobras na BMF&BOVESPA	11/12/2012
13. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras nas Agências Especializadas do Agente Escriturador e liquidação financeira do Direito de Sobras (Data de Liquidação das Sobras)	12/12/2012
14. Divulgação de Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras, informando a quantidade de Cotas remanescentes	13/12/2012
15. Início do Período de Subscrição das Cotas de Mercado na BM&FBOVESPA	14/12/2012
16. Encerramento do Período de Reserva e do Período de Subscrição das Cotas de Mercado	17/12/2012
17. Liquidação financeira dos Pedidos de Reserva e das Cotas de Mercado (Data de Liquidação Financeira da Oferta)	19/12/2012
18. Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar da publicação do Anúncio de Início.
19. Início de negociação das novas Cotas na BM&FBOVESPA	1° Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta.

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

(2) A principal variável do Cronograma tentativo é o processo com a CVM.

7.11. NOVAS EMISSÕES

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, encerrada a Segunda Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

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

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

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

(v) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos desde que enquadrados na política de investimento do Fundo e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472;

(vi) Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das cotas de nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso, 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 ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações; e

(vii) Nas emissões de cotas do Fundo em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal Cotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; 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. O disposto neste item será igualmente aplicável para os Cotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

7.12. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

7.12.1. *Procedimento de Distribuição*

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil setecentas e oitenta e três) Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, devendo ser observado o Montante Mínimo para a manutenção da Oferta.

7.12.2. *Início e Encerramento da Distribuição*

A distribuição pública primária das Cotas terá início na Data Base, encerrando-se ao término do Período de Colocação.

7.12.3. *Custos de Distribuição*

Os Custos de Distribuição com a Segunda Emissão do Fundo deverão ser integralmente suportados pelo Fundo e estão compreendidos na tabela abaixo:

Custos estimados para uma oferta de R$ 50.000.045,00*	**Montante (R$)**	**% em relação ao valor da Emissão**
Comissão de Coordenação e Colocação da Oferta	1.500.001,35	3,00
Taxa de Registro CVM	82.870,00	0,17
Outras despesas e honorários**	200.000,00	0,40
Custo Total	**1.782.871,35**	**3,57**

*(não há outras despesas relacionadas a presente distribuição)

** Incluindo custos com honorários advocatícios, custos de registros em cartório, publicações e liquidação na BM&FBOVESPA.

Custo Unitário de Distribuição (em R$)

Preço por Cota na Oferta	**Custo por Cota na Oferta**
R$ 115,00[1]	R$ 4,10
Montante Total da Oferta	**Custo Máximo de Distribuição**
R$ 50.000.045,00	R$ 1.782.871,35

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de publicação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA" deste Prospecto.

[1] Preço da quota calculado levando-se em conta a média do valor do fechamento diário das Cotas já existentes, no mercado administrado pela BM&FBOVESPA no período compreendido entre 13 de junho 2012 e 13 de agosto de 2012.

7.12.4. *Condições do Contrato de Distribuição*

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, o qual contratou os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, para atuar como coordenador líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta definido no neste Prospecto, para aplicação de recursos no Fundo.

Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder uma remuneração conforme exposto abaixo:

(i) 0,5% (cinco décimos por cento) a título de Comissão de Estruturação da Oferta, calculada sobre o valor das Cotas emitidas (incluindo-se aqui as cotas subscritas no Período de Preferência e Período de Sobras);

(ii) 0,5% (cinco décimos por cento) a título de Comissão de Coordenação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador Líder ou parceiro do mesmo (incluído aqui as Corretoras Consorciadas através do *pool* da BM&FBOVESPA); e

(iii) Valor equivalente à diferença entre o valor devido a título de Comissão de Colocação as demais Corretoras Consorciadas e a Comissão máxima de colocação de 2% (dois por cento).

Os valores de remuneração deverão ser pagos em conta indicada pelo Coordenador Líder que deverá de sua própria titularidade, em moeda corrente nacional.

O Contrato de Distribuição está disponível aos legítimos interessados na sede do Administrador e do Coordenador Líder.

7.13. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição de Ativos, nos termos da Política de Investimentos. Para maiores informações sobre os Ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item "6.6. Política de Investimento" deste Prospecto e o item "10. Fatores de Risco - Risco de Concentração da Carteira do Fundo" deste Prospecto.

7.14. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento:

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo:

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

Imposto de Renda – Cotistas do Fundo:

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumpre ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (art. 29 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica ("IRPJ", da CSLL, bem como do PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa

de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

IOF/Títulos

IOF/Títulos – Carteiras do Fundo

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IOF/Títulos – Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados "Paraísos Fiscais"), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c", do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

8. – VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO, DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DA SECURITIZAÇÂO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÀRIOS

8.1. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

De acordo com o "Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário": "O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) tem protagonizado uma das principais transformações no mercado de capitais brasileiro nos últimos tempos. Uma das características marcantes deste processo e a pulverização dos recursos captados pelos fundos. Dezenas de milhares de investidores pessoa física se tornaram cotistas destes veículos, viabilizando aquisições e financiamentos de empreendimentos imobiliários e, consequentemente, diversificando e melhorando o perfil de risco de suas carteiras de investimento. Este Guia foi concebido para o usufruto de todos os participantes do mercado de FII, mas principalmente para este imprescindível *player* do mercado que e o investidor pessoa física".

Um dos principais motivos desta transformação tem sido a forte expansão do mercado imobiliário nos últimos anos, e a busca de alternativas para a captação de recursos para financiar este crescimento.

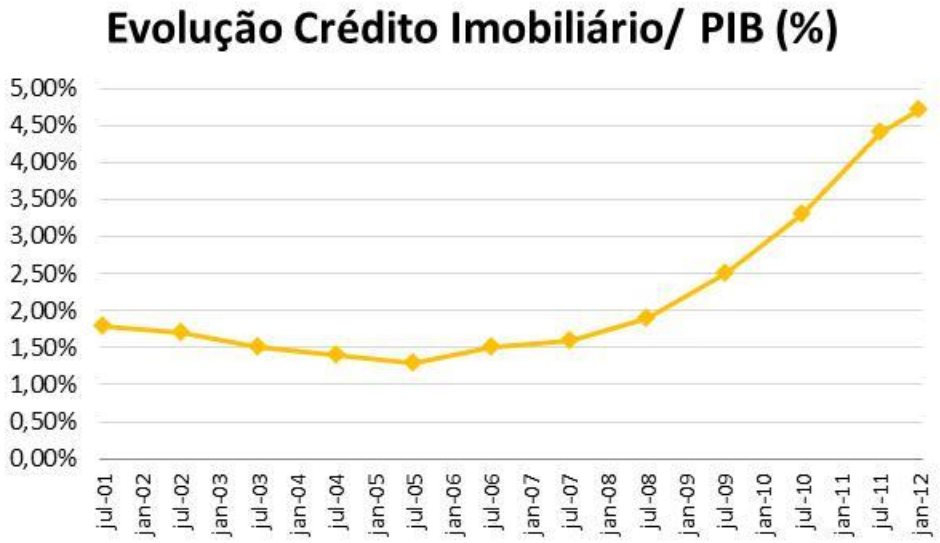
8.1.1. A EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Para estimular o crescimento do mercado imobiliário e da construção civil, uma das prioridades da atual gestão, o aumento do financiamento para este setor tem sido estimulado, por inúmeras medidas governamentais, que visam fortalecer a demanda, como por exemplo:

- ✓ Redução dos juros pagos pelo Banco Central do Brasil (BACEN) aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- ✓ Exigência de que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário
- ✓ Redução do *déficit* habitacional da população com renda familiar de até dez salários mínimos por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida;

- ✓ Isenção de impostos sobre o lucro com venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto seja comprada;
- ✓ Diminuição do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) sobre certos insumos e materiais de construção;
- ✓ Disponibilização de garantias sobre propriedade; e
- ✓ Sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do Empreendimento.

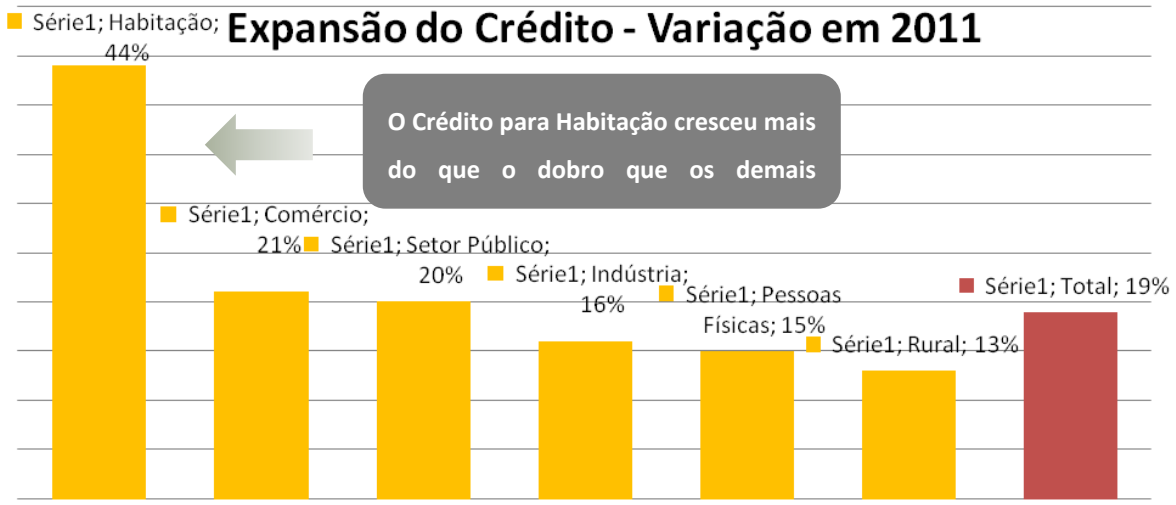
Neste sentido, a participação do crédito habitacional no PIB brasileiro tem crescido constantemente nos últimos anos. De acordo com dados publicados pelo "Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário", em julho de 2011 a razão entre o crédito imobiliário e o PIB no país era de, aproximadamente, 2%; saltando para mais de 4,5% em janeiro de 2012. Uma diferença de mais de 4,5% em um intervalo de, aproximadamente, 10 anos.



Fonte: Uqbar

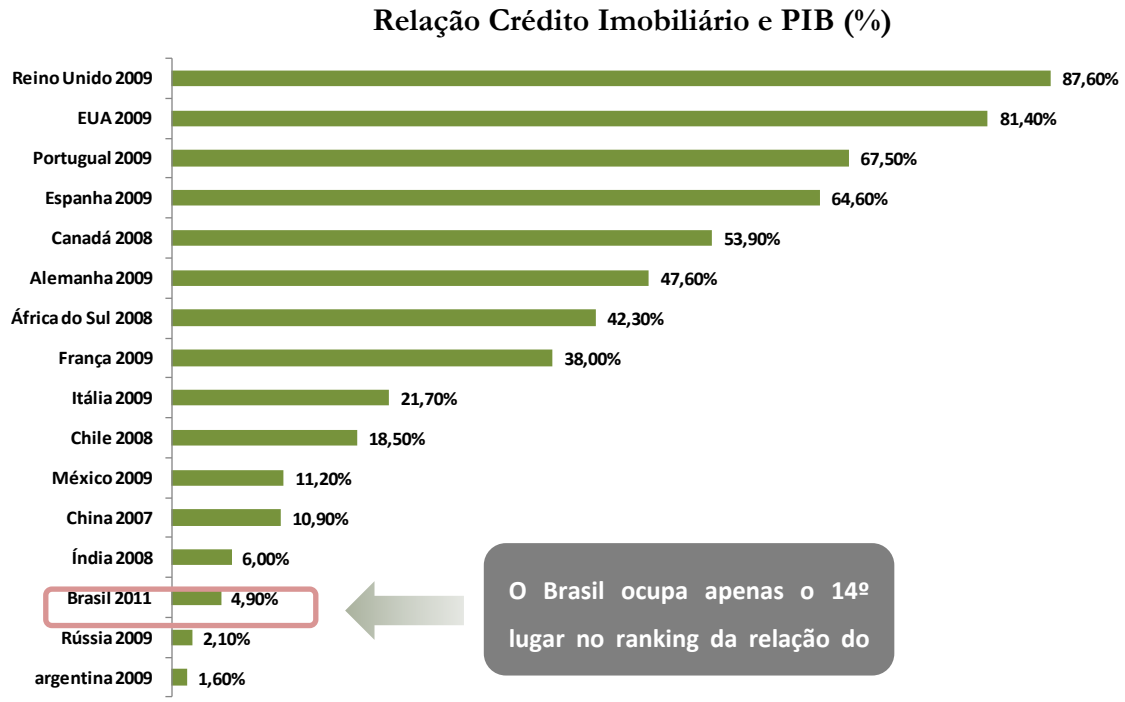
Esta razão ainda está abaixo da razão verificado em outros países desenvolvidos e em desenvolvimento. Na Índia e na China, essa relação está abaixo de 12%, enquanto no Chile está em 18,5%, conforme publicado Jornal Valor Econômico.

Em 2011, o credito habitacional somou aproximadamente 45% da oferta de crédito no país, resultando aproximadamente na soma dos créditos oferecidos nos setores de comércio e do setor público, que foram apontados como o segundo e terceiro lugar, respectivamente, no *ranking*.



Fonte: "Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário"

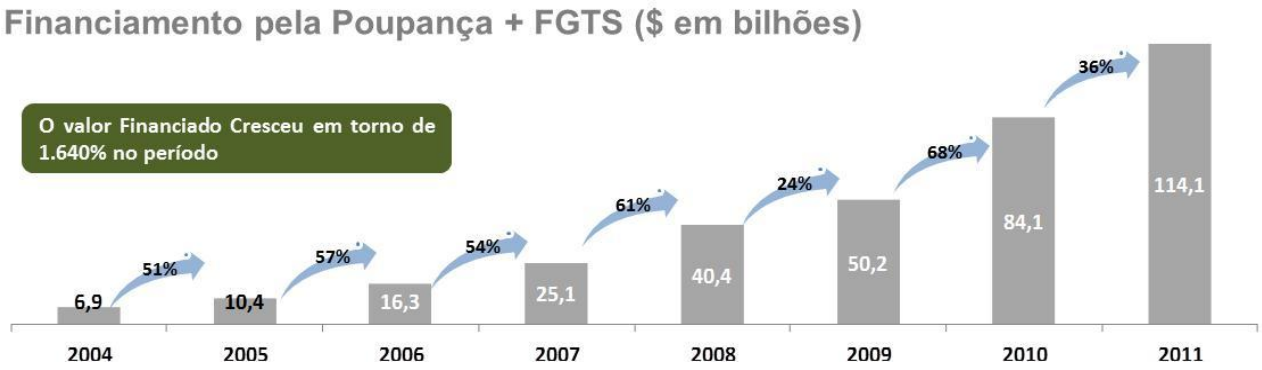
No entanto, o fornecimento de credito imobiliário no Brasil ainda é considerado pequeno se nos compararmos ao crédito oferecido em países desenvolvidos, como o Reino Unido ou os Estados Unidos, por exemplo, que disponibilizam mais de 80% do seu PIB em créditos neste setor, conforme os apresentação realizada pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) em fevereiro de 2012.



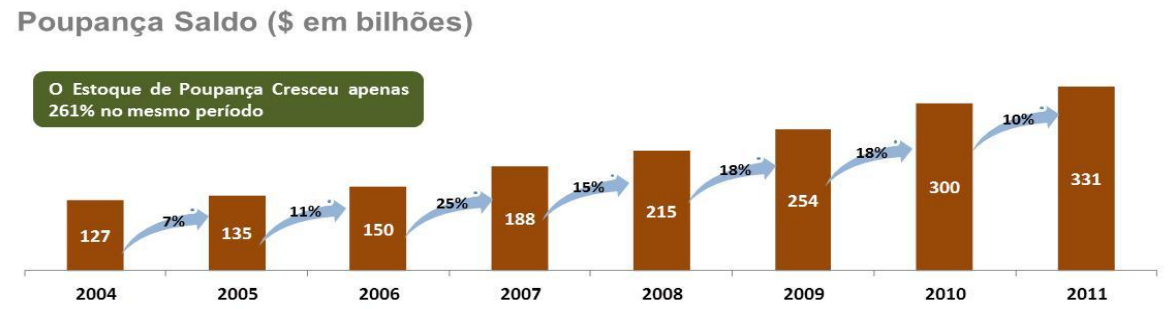
Fonte: ABECIP, BCB, Febraban, HFN e Hypostat

8.1.2. FONTES DE FINANCIAMENTO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Atualmente a poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) são os principais financiadores do crédito imobiliário. Entre 2004 e 2011, o valor financiado pelo FGTS e poupança teve alta de 1640%, saltando de R$ 6,9 bilhões para R$ 114 bilhões. Já o estoque da poupança registrou elevação de 261% no mesmo período, de R$ 127 bilhões em 2004 para R$ 331 bilhões, 7 anos depois.



Fonte: ABECIP, BCB e CEF

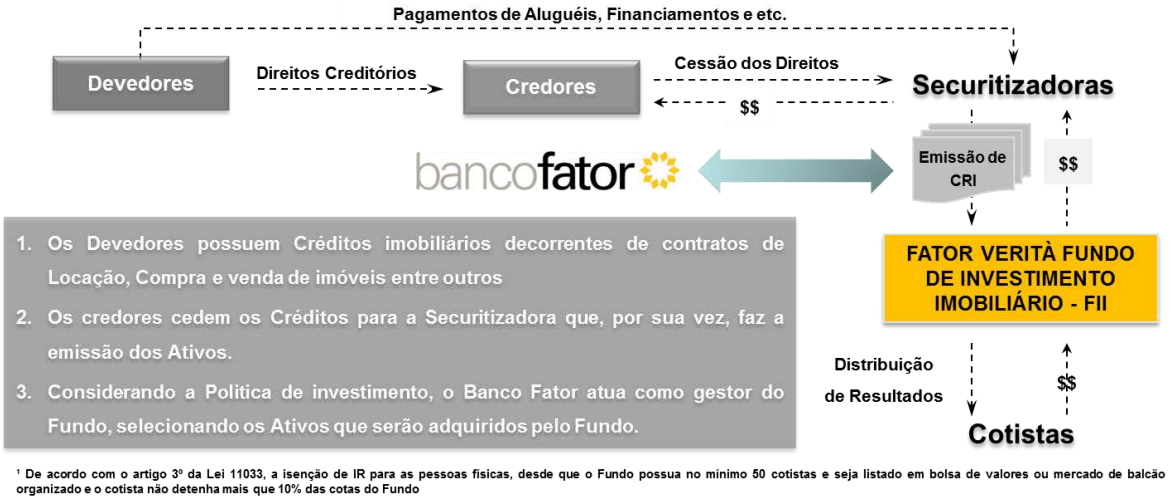


Fonte: ABECIP, BCB

Contudo, o governo já vem demonstrado sinais de preocupação em relação a insuficiência de tais recursos frente a demanda do segmento. Assim, no sentido de complementar o *funding* para a manutenção do crescimento do mercado imobiliário, outros instrumentos de captação se apresentam viáveis, como CRI, LCI, FII LH, FIP's e FIDCS imobiliários.

8.2. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Estrutura de Aquisição dos CRI (ativos alvo) pelo Fundo



[1] De acordo com o artigo 3º da Lei 11033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo

A Lei nº 8.668/93, criou os FIIs, como sendo uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Foi a partir desta data que se deu o vínculo entre este mercado e o de capitais, que até então funcionavam separadamente.

Como forma de incentivar o investimento no segmento imobiliário, a Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 2005, garantiu a isenção da cobrança do Imposto de Renda no recebimento dos rendimentos auferidos para os investidores pessoa física dos FII. Este benefício é válido contanto que o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e para aqueles que não detenham 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou cujas cotas não lhes deem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) dos rendimentos totais do fundo.

O FII possibilita ainda a diminuição do *ticket* mínimo necessário para investimentos em bens imóveis, ao passo que permite acesso a vários empreendimentos ou a diversos títulos de crédito por um valor mínimo de investimento menor, através de um veículo. Isso possibilita difundir a base de investidores elegíveis ao investimento imobiliário.

As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472 em 2008 fizeram com que os FIIs deixassem de ser fundos voltados apenas à isenção tributária e passassem a ser fundos de investimento voltados ao mercado.

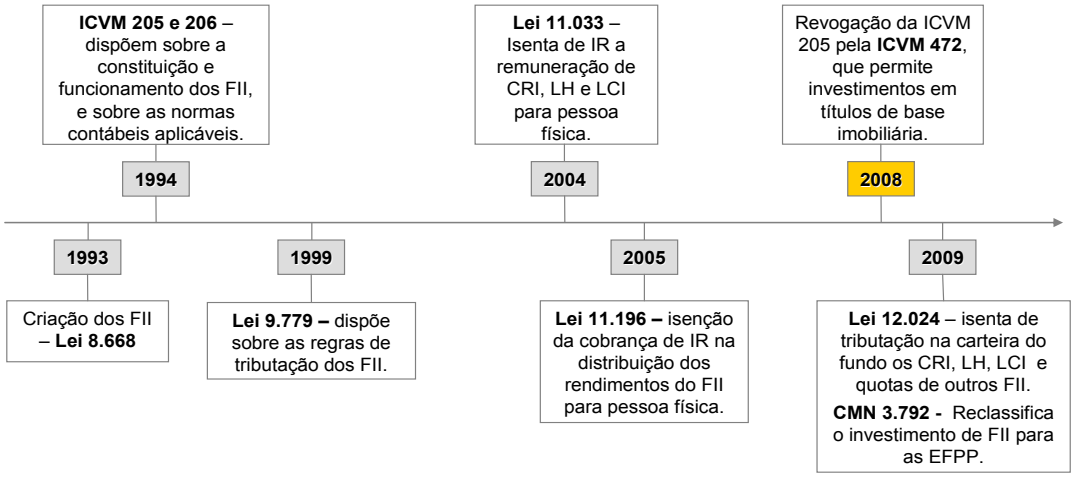
A diminuição do investimento mínimo, aliado ao benefício tributário para pessoa física no recebimento dos rendimentos auferidos pelo fundo foram os principais fatores que estimularam o recente desenvolvimento do mercado de fundos imobiliários.

Através dos FII, os investidores podem aportar seus recursos em imóveis destinados para renda, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em ativos lastreados em crédito imobiliários, tanto de renda variável como de renda fixa, como por exemplo, CRI, LCI e LH.

Finalmente, em 2009, a Lei 12.024, isentou a cobrança de Imposto de Renda na carteira dos FII, ativos estes que já possuíam tal isenção para pessoa física quando adquiridos diretamente: CRI, LCI, LH e Cotas de FII.

Legislação

A Lei 8.668/93 criou os FII que foram originalmente regulamentados pela Instrução CVM nº 205/94. Aperfeiçoamentos regulatórios ao longo do tempo:



As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472 em 2008 permitiram que os FIIs passassem a investir em outros ativos imobiliários que não, necessariamente, imóveis, possibilitando a estruturação de fundos lastreados em títulos e valores imobiliários.

Os FIIs são regulados pelas seguintes leis e instruções:

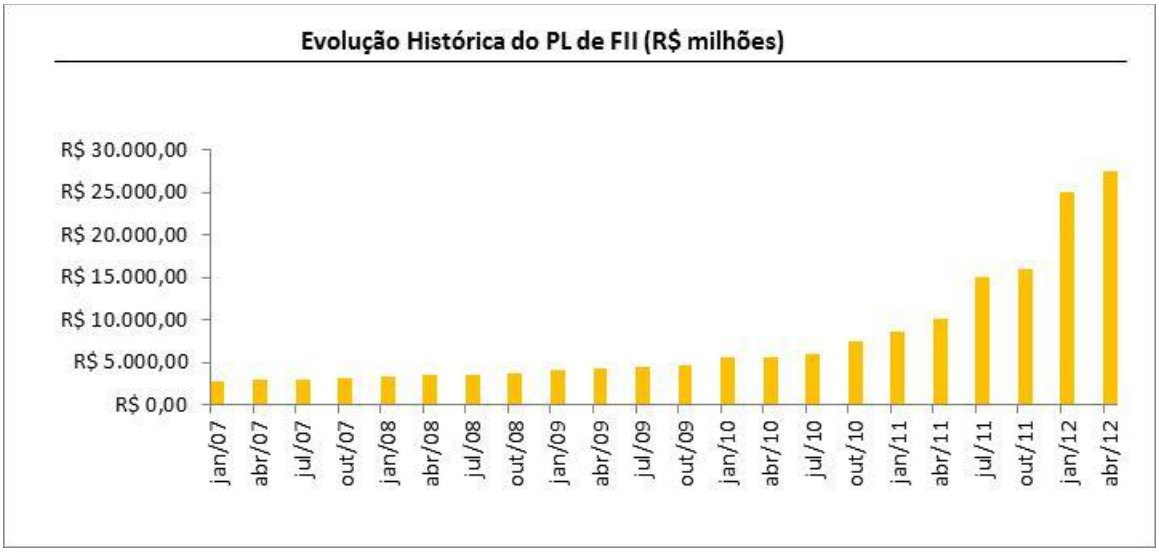
- Lei 8.668 – dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FIIs e dá outras providências.
- Lei nº 9.779 – dispõe sobre a tributação dos FIIs.
- Lei nº 11.033/04 e Lei nº 11.196 – dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FIIs.
- Instrução CVM nº 472 – dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos FIIs.
- Lei 12.024 – isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: CRI, LCI, LH e cotas de FII.

A Lei 12.024 alterou o parágrafo 1º do artigo 16-A da Lei 8.668/93, isentando de tributação os seguintes ativos investidos por FII: CRIs; LCIs; LHs e Cotas de FII.

Diagnóstico do Setor no Brasil

O setor de FII começa a crescer de forma significativa a partir de 2005, com a aprovação da Lei 11.196, que atribuiu isenção do Imposto de Renda para investidores pessoa física, isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de FII no Brasil. De acordo com dados publicados pelo "Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário", apenas no ano de 2010 foram registrados R$ 9,8 bilhões em ofertas de cotas de FII, sendo que no exercício de 2009 o volume de registros foi de R$ 3,44 bilhões. No ano de 2011, foram registrados R$ 12,55 bilhões em ofertas de cotas de FII.

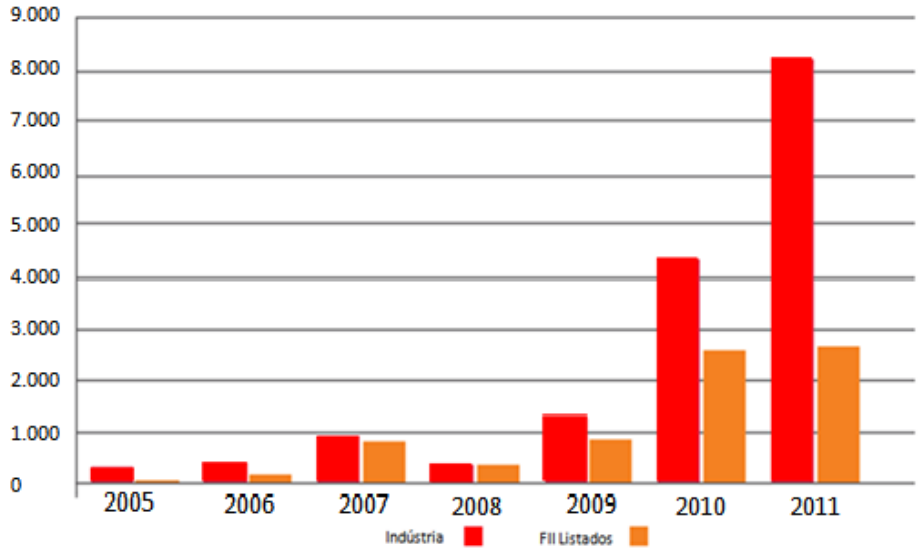
Historicamente, o volume de investimento dos FII também tem um salto importante. De acordo com dados publicados pelo "Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário", em abril de 2012 os FII tinham aproximadamente R$ 30,0 bilhões em seus patrimônios líquido. Um aumento de 600%, se comprado ao menos de R$ 5,0 bilhões apurados em janeiro de 2007.



Fonte: Uqbar

As emissões de cotas de fundos imobiliários têm apresentado considerável crescimento nos últimos anos, com aumento também no número de fundos com cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado.

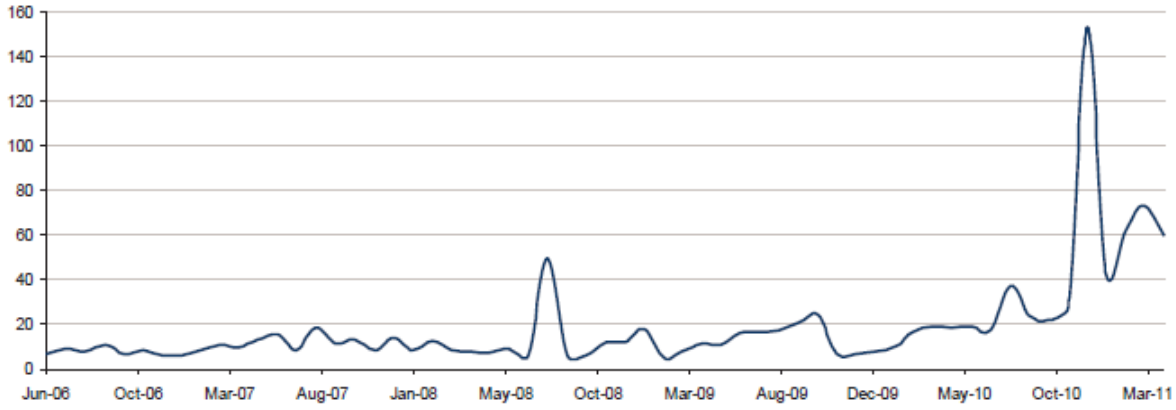
Histórico do Montante de Emissões de FII (R$ milhões)



Fonte: Uqbar

O crescente aumento nas negociações de cotas de fundos imobiliários no mercado secundário indica, por consequência, o crescimento da liquidez destes ativos. Como resultado das novas emissões, observou-se um aumento do volume negociado no mercado secundário. Observa-se abaixo a evolução do volume financeiro mensal negociado na Bolsa e balcão organizado da BM&FBOVESPA, conforme podemos verificar na tabela abaixo.

Volume Financeiro Negociado de Cotas de FII em Ambientes de Bolsa ou Balcão Organizado da BOVESPA



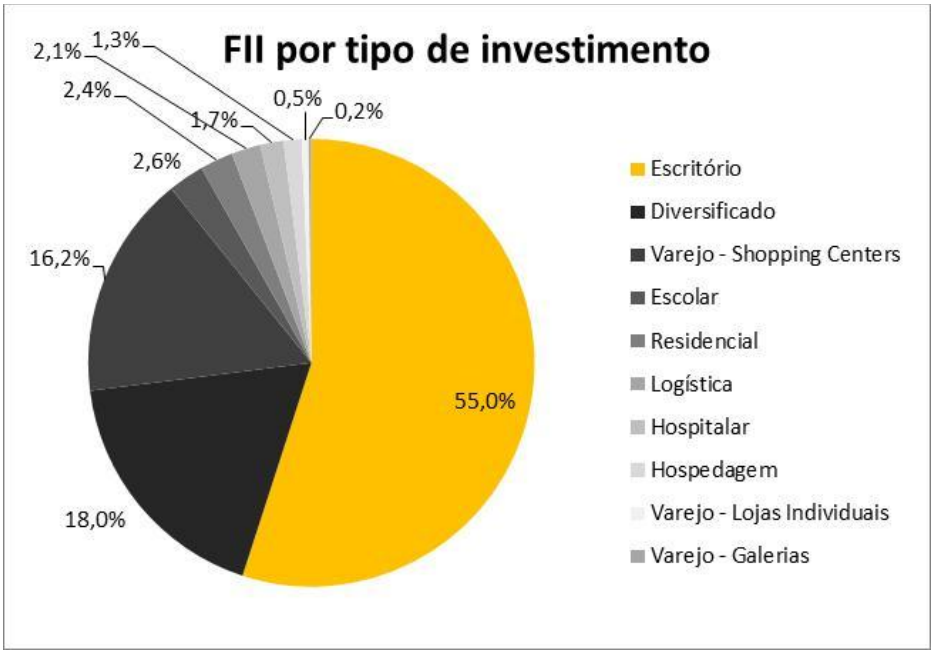
Fonte: BM&FBOVESPA

Tipos de Fundo

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

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRIs, LHs, LCIs e Cotas de outros fundos imobiliários. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, certos valores mobiliários relacionados com as atividades permitidas aos FIIs, Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), LHs e LCIs, nos termos estabelecidos pela CVM.

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



Fonte: Uqbar

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

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

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

8.3. VISÃO GERAL DA SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor". A securitização, mais do que isto, é o processo de emissão de títulos de investimento ou quaisquer outros valores mobiliários a serem transacionados no mercado de capitais, aos quais estão associados ativos, empréstimos, créditos ou fluxo de pagamentos.

Os produtos imobiliários securitizados têm diversas vantagens em relação à tradicional aquisição do bem imobiliário, em função de suas características inerentes, que se destacam por:

- ✓ Custos reduzidos de transação;
- ✓ Diversificação do portfólio de investimentos em vários empreendimentos;
- ✓ Maior liquidez potencial dos ativos;
- ✓ Maior rigor na fiscalização da performance; e
- ✓ Gestão profissionalizada dos ativos.

Nos EUA, o mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de *pool* e garantidos pelo governo. A partir dessa experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens da nova técnica, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações, a desestatização da economia e uma maior solidez na regulamentação, a negociação de créditos e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis devido à complexidade desse novo cenário.

Tornou-se necessário, então, a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas, nos moldes internacionais.

Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos e, neste momento, surgiu no Brasil uma nova alternativa para captação de recursos financeiros a serem empregados em empreendimentos e empresas do setor de *real estate*: a securitização.

O mercado securitizador nacional pode ser dividido em 2 fases distintas:

Fase I: O início do mercado securitizador nacional, a partir de 1997, com o estabelecimento da Lei no 9.514, que estabelecia uma nova abordagem ao financiamento imobiliário e o marco jurídico-legal para o desenvolvimento do mercado securitizador imobiliário. Apesar de uma legislação moderna e completa, foram necessários 2 (dois) anos para que ocorresse a primeira securitização lastreada com recebíveis imobiliários. O baixo conhecimento dos investidores locais explica um período com baixo número de emissões.

Fase II: Mesmo com o marco jurídico-legal estabelecido para os recebíveis imobiliários, o mercado ainda ressentia-se da falta de um veículo consistente para emissão de outros tipos de títulos lastreados em outros recebíveis. Em 2001, com a criação dos FIDCs iniciou-se uma nova era para o mercado securitizador nacional, com a securitização de uma ampla gama de recebíveis.

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos. Este crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento.

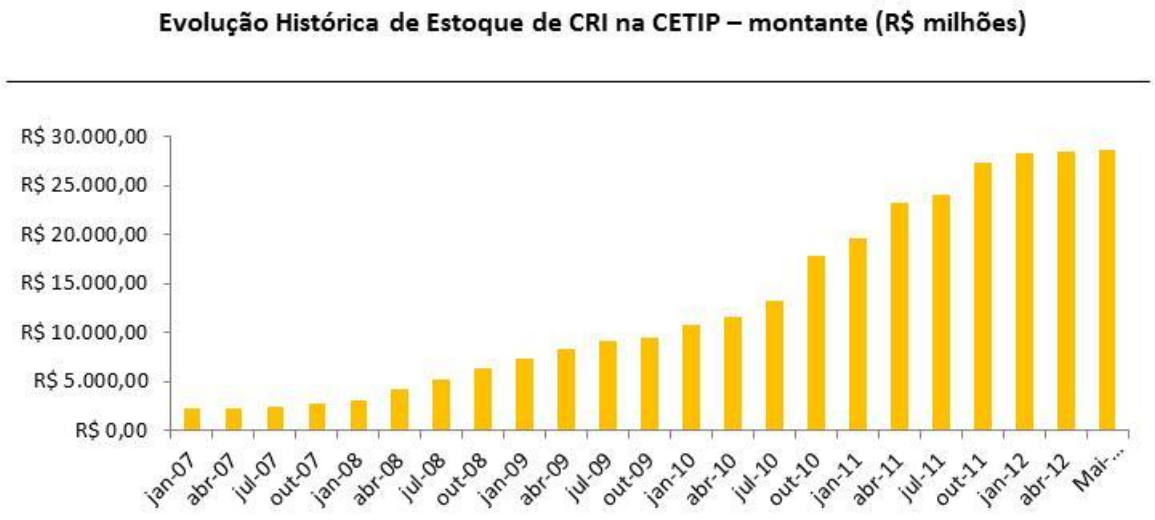
Os CRIs, as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), as LCIs e as LHs são títulos de crédito que permitem ao setor imobiliário captar recursos junto ao mercado de capitais, podendo ou não ser registrados em casas custodiantes, tais como a CETIP.

CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários (Fonte: CETIP)

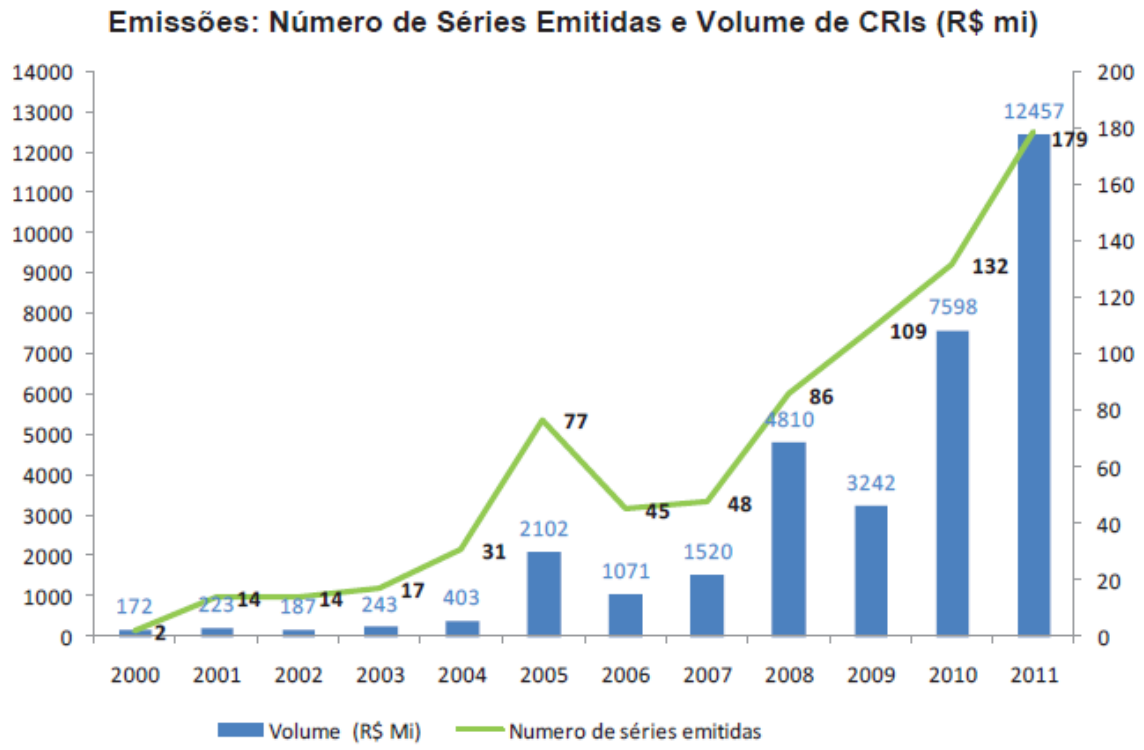
O CRI, o principal Ativo alvo do Fundo, é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI é de emissão exclusiva das Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários.

Dados sobre o mercado:

O mercado de CRI vem apresentando crescimento robusto desde 2007, tendo crescido quase 10 (dez) vezes, mesmo durante o período de crise 2009/2010. A seguir, apresentamos o estoque de CRIs registrados na CETIP:



Fonte: CETIP



Fonte ANBIMA

Os CRIs se configuram como uma importante alternativa aos investimentos de renda fixa, especialmente em cenário de juros em patamares mais baixos, remunerando com prêmio mais elevado que os títulos de renda fixa, quando se considera a vantagem fiscal.

Os CRIs têm ferramentas bastante efetivas de mitigação de riscos. O risco envolvido na operação é o de performance dos contratos. Uma importante figura é a constituição de classes de CRI, no caso júnior e sênior.

O CRI sênior, que é o tipo de Ativo-alvo do Fundo, tem preferência no recebimento sobre o CRI júnior. Este, via de regra, representa a parcela de inadimplência histórica daquele tipo de imóvel que a carteira representa.

Assim, os valores devidos ao CRI júnior são provisionados e formam um fundo de reserva para reduzir o risco do investimento. Em eventual insuficiência de recursos, o fundo de reserva seria usado para pagar o CRI sênior.

Ainda, os pagamentos realizados pelos compradores/locatários/arrendatários são garantidos pelos imóveis que via de regra, em uma transação de venda, permanecem onerados por alienação fiduciária. Ou seja, em caso de inadimplemento dos devedores, há execução da garantia de alienação fiduciária para pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRIs.

Para evitar o risco de o imóvel não ser suficiente para saldar a dívida, o Fundo escolherá CRIs calcados em razão baixa entre Valor Financiado/Valor do Imóvel (LTV), o que é um indicador de garantia do fluxo de caixa e grande mitigador de risco. Os CRIs lastreados em recebíveis pulverizados, em especial, são uma boa oportunidade de investimento com baixo risco. Além de não oferecer grande concentração a um determinado investidor, pode ter seu risco reduzido.

8.4. RENTABILIDADE

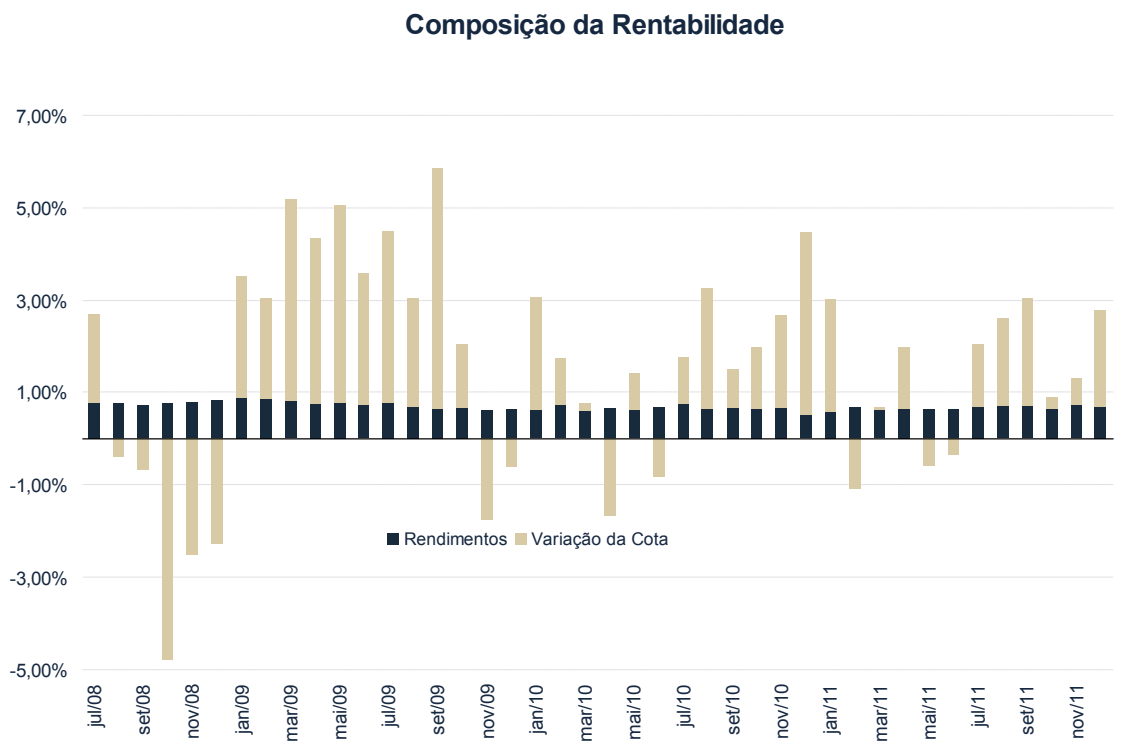
A rentabilidade de um FII é composta por, basicamente, dois fatores: (i) os rendimentos pagos aos cotistas e (ii) a valorização do valor da cota.

De acordo com a legislação vigente, o FII deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Na prática, a maioria dos fundos que têm como foco principal auferir renda decorrente dos aluguéis dos seus imóveis realiza pagamentos mensais de rendimentos aos seus Cotistas.

A estabilidade do fluxo de pagamentos de rendimentos, a qualidade dos inquilinos e capacidade dos imóveis pertencentes ao FII de atraírem demanda por locação mesmo em momentos de grande oferta no mercado são características relevantes para a análise dos rendimentos pagos por um FII e têm influência direta no segundo fator que compõe o retorno, qual seja, a variação da cota.

Assim como os preços dos imóveis podem mudar de acordo com a situação do mercado e a relação entre oferta e demanda, as cotas de um FII também podem variar dependendo de diferentes fatores, tais como: alteração da taxa de juros, aumento do apetite por risco (ou da aversão a risco), valorização real dos aluguéis dos imóveis que compõem o patrimônio do FII, entre outros.

Na tabela abaixo, pode-se observar a composição da rentabilidade dos FII listados em bolsa ou balcão organizado que têm como objetivo principal investir em imóveis para renda e pagam rendimentos mensais aos seus cotistas:



Fontes: BM&FBOVESPA

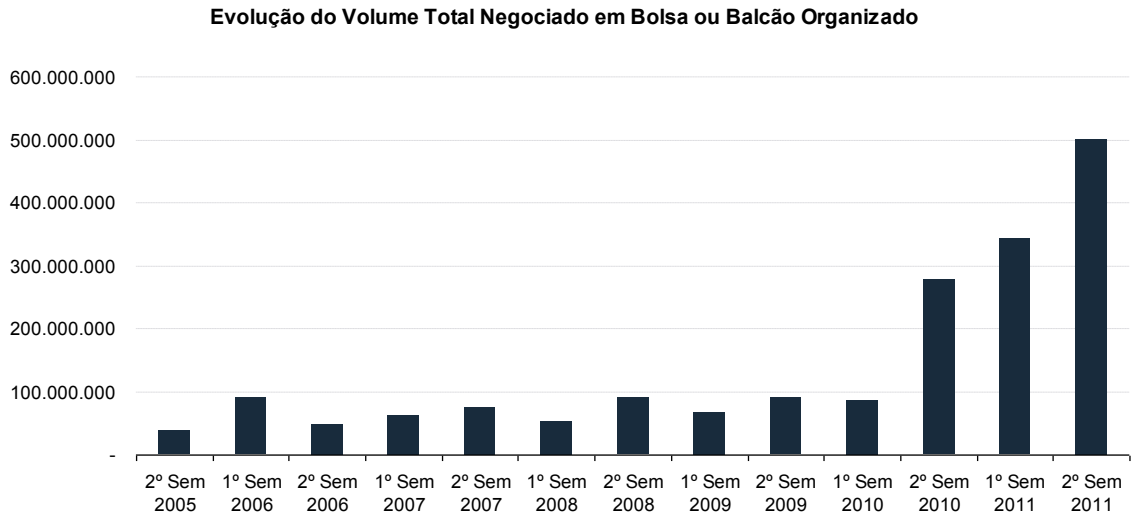
Média ponderada dos rendimentos e variação da cota pelo valor de mercado de cada um dos fundos da base analisada.

8.5. LIQUIDEZ

Os FII podem ser registrados para negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado, o que tende a estimular a liquidez e facilitar as transações das suas cotas. Em 19 de setembro de 2012, havia 82 (oitenta e dois) FIIs listados para negociação na BM&FBOVESPA, cuja maioria tem como objetivo principal de investimento a aquisição de imóveis para locação, os quais realizam pagamentos de rendimentos mensais aos seus cotistas (também comumente denominados "FII de Renda").

A capitalização de mercado dos FII listados em bolsa ou balcão organizado difere do patrimônio líquido contábil divulgado no endereço eletrônico da CVM. Esta diferença se deve ao fato de que a capitalização de mercado é definida com base no valor de mercado das cotas dos fundos e o patrimônio líquido é equivalente ao valor do patrimônio contábil constante dos balanços patrimoniais dos fundos.

Com o aumento do número de fundos listados para negociação em bolsa ou balcão organizado e a crescente popularização dos FII, o volume de negociação tem aumentado nos últimos semestres, conforme se pode visualizar no gráfico a seguir, considerando apenas os 47 (quarenta e sete) FIIs que já tiveram cotas negociadas no mercado secundário. Sendo destaque o segundo semestre de 2011, com aproximadamente R$ 500 milhões negociados.



Fontes: BM&FBOVESPA

A liquidez dos FII depende de uma série de fatores, entre os quais se destacam o tamanho do fundo, a quantidade de Cotistas e a facilidade de precificação da cota. A maior participação de bancos de varejo e corretoras de valores na distribuição das ofertas públicas de cotas de FII também tem contribuído para aumentar os volumes de negociação de cotas de FII listadas em mercados de valores mobiliários regulamentados.

A tabela abaixo, do *site* Fundo Imobiliário, apresenta a liquidez relativa e o percentual de presença nos pregões para os fundos que o *site* considerou mais ativos no mercado de FII:

Fonte: Fundo Imobiliário (www.fundoimobiliario.com.br)

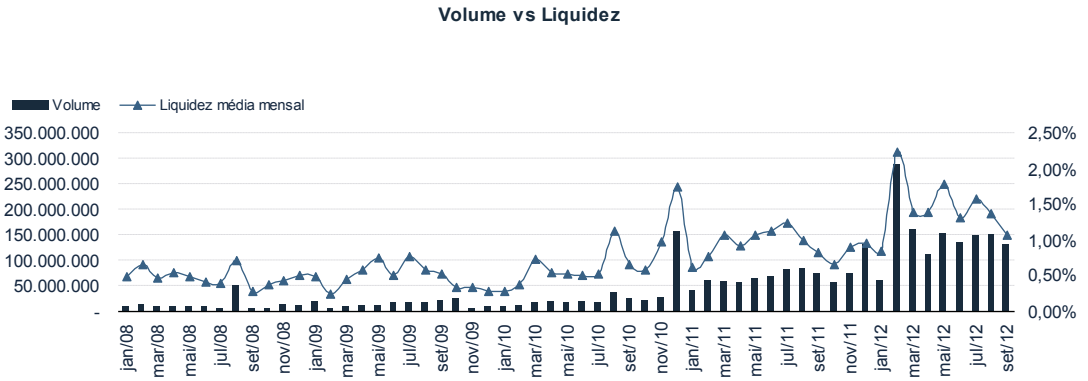
Liquidez dos Fundos Imobiliários — setembro/2012

#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	99,20%		19,78%	
2	West Plaza	WPLZ11B	98,00%		71,46%	
3	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	98,00%		37,83%	
4	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	98,00%		131,83%	
5	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	98,00%		30,78%	
6	Hotel Maxinvest	HTMX11B	98,00%		38,73%	
7	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	98,00%		21,68%	
8	CENESP	CNES11B	98,00%		13,25%	
9	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	98,00%		45,98%	
10	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	97,60%		9,58%	
11	BB Progressivo	BBFI11B	96,80%		8,37%	
12	Square Faria Lima	FLMA11	96,40%		2,64%	
13	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	96,00%		6,14%	
14	Presidente Vargas	PRSV11	94,40%		10,81%	
15	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	94,40%		6,84%	
16	Floripa Shopping	FLRP11B	92,80%		46,22%	
17	Europar	EURO11	92,40%		7,51%	
18	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	92,00%		14,87%	
19	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	92,00%		9,01%	
20	Mercantil do Brasil	MBRF11	92,00%		14,35%	
21	CSHG Real Estate	HGRE11	92,00%		5,81%	
22	AESAPAR	AEFI11	90,48%		62,29%	
23	Anhanguera Educacional	FAED11B	88,40%		9,11%	
24	Campus Faria Lima	FCFL11B	85,60%		13,75%	
25	Projeto Água Branca	FPAB11	85,20%		2,38%	
26	The One	ONEF11	85,12%		16,12%	
27	Torre Almirante	ALMI11B	83,60%		3,71%	
28	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	80,80%		9,77%	
29	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	78,80%		1,62%	
30	CSHG Logística	HGLG11	78,80%		11,40%	
31	Hospital da Criança	HCRI11B	78,80%		8,15%	
32	Grand Plaza Shopping	ABCP11	77,20%		0,38%	
33	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	76,79%		6,80%	
34	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	74,60%		9,04%	
35	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	73,60%		9,21%	
36	RB Capital Renda II	RBRD11	73,20%		4,39%	
37	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	73,20%		17,26%	
38	Max Retail	MAXR11B	72,80%		13,08%	
39	GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	71,20%		34,97%	
40	RB Capital Renda I	FIIP11B	68,00%		4,99%	
41	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	65,08%		7,95%	
42	Industrial do BRasil	FIIB11	63,33%		9,14%	
43	Memorial Office	FMOF11	51,20%		1,19%	
44	Caixa Cedae	CXCE11B	50,40%		2,30%	
45	Torre Norte	TRNT11B	46,40%		0,36%	
46	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	36,80%		8,56%	
47	Edifício Ourinvest	EDFO11B	23,20%		0,96%	
		Média:	**88,66%**	**Média:**	**19,79%**	

[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses

[2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de mercado

No gráfico a seguir pode-se observar o volume negociado (em R$) e a liquidez média mensal (volume total negociado dividido pela soma da capitalização de mercado dos mesmos fundos) de janeiro de 2008 a setembro de 2012:



Fonte: BM&FBOVESPA

8.6. SEGURANÇA

Os FIIs existem em diversos países há décadas. Em geral, são conhecidos no exterior pela sigla "REIT", que designa um *Real Estate Investment Trust*, ou *Property Trusts*. Nos Estados Unidos havia 160 (cento e sessenta) REITs no final de 2011 com capitalização de mercado de aproximadamente US$ 450 bilhões. Na Austrália, onde são conhecidos por A-REITs, existem mais de 54 (cinqüenta e quatro) fundos com patrimônio superior a R$ 70 bilhões. Existem também estruturas semelhantes em países como Portugal, Espanha, Alemanha, Inglaterra, Canadá, Cingapura, Hong-Kong, Finlândia, Japão, Bulgária, entre outros.

Na maioria dos países desenvolvidos, onde a estrutura de FII é regulada de forma semelhante à do Brasil, esse tipo de investimento é sinônimo de solidez e segurança para investidores institucionais e pessoas físicas. Em geral, esses fundos realizam operações de relativo baixo risco e fazem uso de pouca alavancagem. No Brasil, o uso de instrumentos de dívida não é permitido por lei e, portanto, um FII não pode contrair empréstimos ou financiamentos, o que torna ainda mais conservadora essa modalidade de investimento.

O investimento em imóveis para renda é, essencialmente, uma opção de investimento que tem como principal característica preservar o patrimônio dos investidores, protegendo-o da inflação, além de gerar uma renda mensal proveniente dos contratos de locação dos imóveis de propriedade do FII. Este objetivo é atingido pelo presente Fundo em razão desse priorizar a aquisição de Ativos cujo rendimento poderá ser atrelado ao recebimento de renda derivada de aluguéis.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, o titular de cotas de um FII não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo, diferentemente do investidor que possui um imóvel, que é diretamente responsável por acompanhar processos legais, negociações de contratos e todos os outros assuntos relacionados aos seus imóveis. Além disso, os imóveis e demais ativos do FII são registrados em seu nome, sem qualquer comunicação com o patrimônio do Administrador.

Todos FII são fiscalizados pela CVM, publicam demonstrações financeiras semestralmente e são auditados por auditores independentes, o que confere grande transparência às operações.

O incentivo fiscal também é um fator relevante na comparação entre o investimento em um FII e o investimento direto em imóveis. De acordo com a Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda os rendimentos pagos aos Cotistas pessoas físicas que possuírem até 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas por um FII que tenha pelo menos 50 (cinquenta) cotistas e que também tenha suas cotas registradas para negociação em um mercado de valores regulamentado.

Adicionalmente aos fatores já mencionados, os FII possibilitam que investimentos de relativamente pequenos valores sejam feitos em grandes empreendimentos, tais como *shopping centers*, edifícios corporativos, condomínios de galpões logísticos, entre outros. Tanto o pequeno quanto o grande investidor se beneficiam de uma maior possibilidade de diversificação dos seus investimentos.

Por todos os motivos aqui mencionados, os FII têm demonstrado ser uma opção de investimento no mercado imobiliário, para os investidores que procuram uma aplicação mais simples e eficiente do que o investimento direto em imóveis.

A tabela a seguir resume os principais pontos que diferenciam o investimento em cotas de FII do investimento direto em imóveis:

	Imóvel	FII	Observações
Investimento mínimo inicial	**Grande**	**Pequeno**	Conforme índice FIPE-ZAP, um apartamento de 2 quartos no bairro de Pinheiros em São Paulo, Capital, tem o preço médio pedido de R$ 7.176,00 / m2 em dezembro de 2011. Ou seja, um apartamento de 100 m2 pode custar, em média, até R$ 717.600,00. O investimento inicial em um FII varia entre R$ 1.000,00 e R$ 50.000,00, mas no mercado secundário é possível encontrar cotas de R$1,00 a R$ 2.000,00.
Complexidade da transação	**Alta**	**Baixa**	Para adquirir um imóvel é necessário verificar a toda a documentação do imóvel e do vendedor, além da burocracia dos cartórios e contratos envolvidos. Adquirir uma cota de um FII é simples. Basta dar uma ordem de compra via corretora de valores ou *home-broker* e a liquidação física e financeira é igual à de ações.
Custo da transação	**Alto**	**Baixo**	Conforme Tabela de Remuneração do CRECI-SP, a comissão do corretor de imóveis relativa a uma transação de imóveis residenciais urbanos varia entre 6% a 8% do valor da venda. A comissão da corretora de valores que faz a intermediação da compra e venda de cotas de FII é muito mais baixa e costuma ser de aproximadamente 0,5% ou até menos.
Acompanhamento do investimento	**Complicado**	**Simples**	Quando se é proprietário de um imóvel, é preciso negociar o contrato de locação e lidar com os problemas cotidianos relacionados ao imóvel. Ao investir em um FII, é fácil acompanhar o andamento do investimento. Basta ler os relatórios de gestão divulgados mensalmente.
Fracionamento do investimento	**Muito difícil**	**Muito fácil**	Se o proprietário de um imóvel precisa de uma pequena quantia ele normalmente não tem a opção de fracionar a venda. Assim, ou vende 100% ou não vende nada. O investidor em cotas de FII pode vender qualquer quantidade entre uma cota e o total de cotas que possuir, facilitando assim o gerenciamento do seu patrimônio.
Diversificação do patrimônio	**Menor**	**Maior**	Ao investir em um FII, o investidor pode dividir seu patrimônio em diferentes empreendimentos com um número potencialmente maior de locatários, diversificando assim os riscos de desvalorização dos imóveis, de vacância e de inadimplência e tornando mais previsíveis os seus fluxos de caixa.

9. – HISTÓRICO DO FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

9.1. BREVE HISTÓRICO

O Fundo realizou emissão única de 28.941.930 (vinte e oito milhões, noventas e quarenta e uma mil, novecentas e trinta) cotas, com registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de julho de 2010 e integralizada em sua totalidade. A captação do Fundo teve início no dia 29 de julho de 2010 com encerramento após 6 (seis) meses de distribuição das cotas, o que se deu no dia 31 de janeiro de 2011, visto que dia 29 não foi Dia Útil.

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM no dia 24 de março de 2011.

As cotas do Fundo foram grupadas em Assembleia Geral de Cotistas em 14 de junho de 2011, a razão de 100/1.

9.2. OBJETIVO E DESCRIÇÃO DO FUNDO

O Fundo tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIDC, Cotas FI RF e Debêntures, permitindo o melhor acesso a investimentos neste tipo de ativo por aceitar valor menor de investimento.

O *benchmark* do Fundo, em base anual, é de IGP-M + 6% a.a. (seis por cento ao ano).

O Fundo é negociado na BM&FBOVESPA pelo *ticket* VRTA11.

9.3. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA EM 28 DE SETEMBRO DE 2012

Em 28 de setembro de 2012, a carteira do fundo estava alocada conforme abaixo:

Tipo	Lastro	Emissor	Emissão	Série	Rating	Indexador	Tx. Aquisição	Vencimento	Quantidade	Valor líquido	% PL
CRI	Brookfield BTG	GaiaSec	4ª	9ª	AA- [1]	IGP-M	7,60%a.a.	11/nov/16	9	1.617.140,43	4,97%
CRI	Petrobrás	Brazilian	1ª	185ª	AAA [1]	IGP-M	7,70%a.a.	15/mar/15	6	1.266.342,94	3,90%
CRI	Petrobrás	Brazilian	1ª	185ª	AAA [1]	IGP-M	7,70%a.a.	15/mar/15	1	211.057,16	0,65%
CRI	Pulverizado 156	Brazilian	1ª	156ª	AA- [1]	IGP-M	8,30%a.a.	13/dez/39	2	520.758,07	1,60%
CRI	Pulverizado 156	Brazilian	1ª	156ª	AA- [1]	IGP-M	8,30%a.a.	13/dez/39	2	521.079,99	1,60%
CRI	Brookfield	GaiaSec	2ª	1ª	AA+ [1]	IGP-M	8,10%a.a.	09/set/38	19	1.716.053,90	5,28%
CRI	Pulverizado 180	Brazilian	1ª	180ª	A+ [1]	IGP-M	8,00%a.a.	20/ago/40	9	1.924.165,06	5,92%
CRI	REP	GaiaSec	5ª	7ª	n/a	IPCA	8,50%a.a.	26/nov/22	10	3.103.581,20	9,55%
CRI	Pulverizado 259	Brazilian	1ª	259ª	n/a	IGP-M	8,70%a.a.	20/set/31	7	1.498.696,76	4,61%
CRI	Pulverizado 157 Sub.	Brazilian	1ª	157ª	n/a	IGP-M	12,00%a.a.	13/dez/39	3	787.815,24	2,42%
CRI	Pulverizado 157 Sub.	Brazilian	1ª	157ª	n/a	IGP-M	12,00%a.a.	13/dez/39	5	1.311.939,50	4,04%
CRI	Brookfield Sub.	GaiaSec	4ª	30ª	n/a	IGP-M	11,50%a.a.	11/out/21	3	647.946,34	1,99%
CRI	Pulverizado 269	Brazilian	1ª	157ª	A- [1]	IGP-M	8,00%a.a.	20/nov/41	1	283.135,29	0,87%
CRI	Pulverizado 261	Brazilian	1ª	157ª	A- [1]	IGP-M	8,00%a.a.	20/out/41	3	781.631,31	2,40%
CRI	Pulverizado 261	Brazilian	1ª	157ª	A- [1]	IGP-M	8,00%a.a.	20/out/41	1	260.599,00	0,80%
CRI	Pulverizado 261	Brazilian	1ª	157ª	A- [1]	IGP-M	8,00%a.a.	20/out/41	3	781.618,02	2,40%
CRI	Pulverizado 261	Brazilian	1ª	157ª	A- [1]	IGP-M	8,00%a.a.	20/out/41	1	260.624,88	0,80%
CRI	General Shopping	RB Capital	1ª	39ª	$A^2.br^2$	IPCA	8,10%a.a.	26/abr/20	10	1.020.593,63	3,14%
CRI	Fleury	GaiaSec	4ª	34ª	n/a	IGP-M	7,00%a.a.	18/out/21	2	596.008,10	1,83%
CRI	GSP	GaiaSec	29ª	5ª	n/a	IPCA	10,00%a.a.	25/out/21	6	1.942.595,67	5,98%
CRI	GSP	GaiaSec	29ª	5ª	n/a	IPCA	10,00%a.a.	25/out/21	3	971.140,77	2,99%
CRI	GSP	GaiaSec	29ª	5ª	n/a	IPCA	10,00%a.a.	25/out/21	1	323.661,13	1,00%
CRI	PPG	RB Capital	1ª	94ª	AAA [1]	IPCA	4,30%a.a.	15/out/20	7	2.404.989,64	7,40%
CRI	JPS	Habitasec	1ª	1ª	A+ [1]	IGP-DI	7,50%a.a.	12/set/23	1	373.784,54	1,15%
CRI	JPS	Habitasec	1ª	1ª	A+ [1]	IGP-DI	7,50%a.a.	12/set/23	5	1.868.922,75	5,75%
CRI	JPS	Habitasec	1ª	1ª	A+ [1]	IGP-DI	7,50%a.a.	12/set/23	2	747.569,09	2,30%
CRI	Scopel III	Habitasec	1ª	12ª	n/a	IPCA	8,75%a.a.	15/out/22	10	3.066.454,30	9,43%
LCI	n/a	Brazilian	n/a	n/a	A- [1]	CDI	94,00%a.a.	18/out/12	220	223.038,29	0,69%
LCI	n/a	Brazilian	n/a	n/a	A- [1]	CDI	91,00%a.a.	13/dez/12	600	601.693,17	1,85%
LCI	n/a	Brazilian	n/a	n/a	A- [1]	CDI	92,50%a.a.	27/dez/12	1.000	1.000.260,72	3,08%
FI RF	n/a	Fator Over								290.463,24	0,89%
Tesouraria			-							980,91	0,00%
Contas a pagar/receber										-36.001,11	-0,11%
Provisão da distribuição aos cotistas										-379.943,76	-1,17%
Total Ativos										**R$ 32.510.396,17**	**100%**

9.4. RENTABILIDADE DO FUNDO

Até 28 de setembro de 2012, 45,52% dos recursos do Fundo estavam aplicados em ativos indexados ao IGP-M, 38,97% a IPCA e 5,54% a CDI, o restante em cotas de FI RF a efeito de provisão de pagamento da Distribuição de Rendimentos. Dessa forma, a rentabilidade do Fundo seguiu o comportamento do índice IGP-M, que avançou 0,97% em setembro a variação acumulada do índice em 12 meses subiu de 7,72% em agosto para 8,07% em setembro.

O Fundo apresentou rentabilidade acumulada de 14,83% nos últimos 12 meses, rentabilidade equivalente a IGP-M + 6,26% a.a. e 157% do CDI, conforme apresentado na tabela abaixo:

Mês/Ano	PL do Fundo	Distribuição de Rendimentos (R$/cota)	Rentabilidade Mensal	Rentabilidade Mensal (% CDI)	Rentabilidade 12 meses	Rentabilidade 12 meses[2] (IGP-M + %)	Rentabilidade 12 meses (%CDI)	Rentabilidade Acumulada[3]
out/11	R$ 32.498.444,88	-	1,0574%	120,06%	-	-	-	9,12%
nov/11	R$ 32.824.276,79	-	1,0026%	116,77%	-	-	-	10,21%
dez/11	R$ 31.767.514,57	R$ 4,518513	0,7480%	82,67%	-	-	-	11,03%
jan/12	R$ 31.766.948,82	R$ 0,893017	0,8118%	91,70%	11,75%	6,91%	101,13%	11,94%
fev/12	R$ 31.801.326,81	R$ 0,574556	0,6317%	85,18%	10,41%	6,74%	90,41%	12,64%
mar/12	R$ 31.815.752,59	R$ 0,884496	0,8503%	105,20%	10,49%	7,03%	92,12%	13,60%
abr/12	R$ 31.835.633,25	R$ 1,139184	1,0988%	156,99%	10,61%	6,71%	94,40%	14,85%
mai/12	R$ 31.952.214,86	R$ 1,136714	1,3996%	191,07%	10,74%	6,22%	98,10%	16,46%
jun/12	R$ 31.992.258,75	R$ 1,157868	1,1741%	183,86%	11,43%	5,98%	107,67%	17,82%
jul/12	R$ 32.091.694,48	R$ 1,301535	1,4882%	220,35%	12,80%	5,74%	124,37%	19,58%
ago/12	R$ 32.283.040,40	R$ 1,303125	1,7715%	258,02%	13,93%	5,76%	141,14%	21,70%
set/12	R$ 32.510.396,17	R$ 1,312781	1,8812%	350,19%	14,83%	6,26%	157,18%	23,98%

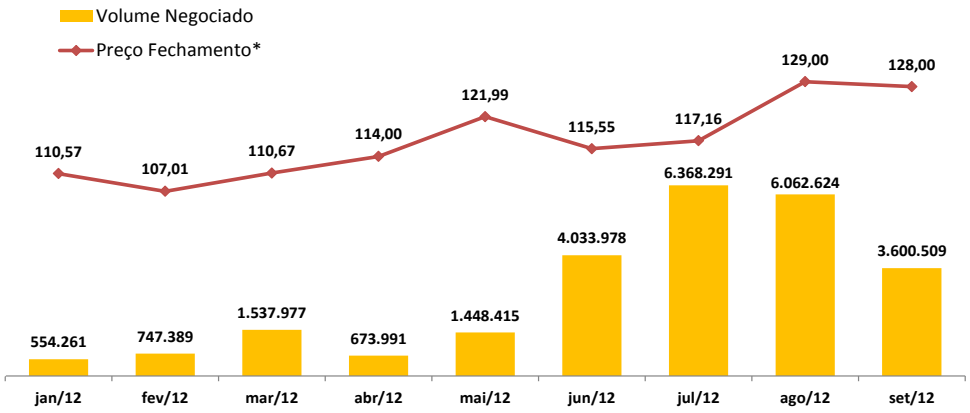
[1] Considerando grupamento das cotas em Assembleia Geral de Cotistas em junho/2011.
[2] Rentabilidade do Fundo em termos percentuais acima da variação do IGP-M.
[3] Período a partir de 28.01.2011 (data de início de funcionamento do Fundo) - Considerando rentabilidade das distribuições semestrais de rendimentos.

A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção "Fatores de Risco", a partir da página 98 deste Prospecto.

9.5. VOLUME DE NEGOCIAÇÃO E VALOR DA COTA NO MERCADO

O Fundo tem se destacado entre os fundos imobiliários mais líquidos do mercado em proporção ao Patrimônio Líquido do Fundo. Em agosto foi negociado um volume total de R$ 6.062.624,00 (seis milhões, sessenta e dois mil, seiscentos e vinte e quatro reais) em bolsa, representando um giro de aproximadamente 19% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

No ano de 2012, o valor da cota de mercado do Fundo apresentou valorização de 13,4%.



Fonte: Banco Fator; BM&FBOVESPA
*Valor da Cota Considerando fechamento do mês de setembro

10. – FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PRESENTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

10.1. RISCOS DE MERCADO

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) 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, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, 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.

Riscos Institucionais. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

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.

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

Risco de 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.

Demais riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas de FII. A aplicação em Cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. 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, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

10.2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

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 do Administrador, do Coordenador Líder, de quaisquer 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.

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, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder 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 e variação cambial.

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

Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta para a aquisição dos Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros direitos creditórios. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos direitos creditórios vinculados a imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá deter um número limitado de direitos creditórios vinculados a imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Risco relativo à rentabilidade do Fundo. O investimento em Cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente

das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário ("CDB"), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no Parágrafo Único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas das duas primeiras emissões do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de desapropriação e de sinistro. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo

venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos à Atividade Empresarial. É característica das locações, objeto de determinados Ativos do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

Risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VII deste Prospecto foi elaborado pelo Administrador. Diante disso, há de ser considerado, pelos investidores, o fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente e poder caracterizar uma situação de conflito de interesses, o que poderá afetar suas decisões de investimento.

10.3. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.

Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

10.4. RISCOS RELATIVOS ÀS NOVAS EMISSÕES

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

10.5. RISCOS RELATIVOS À OFERTA

Riscos de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta, observando-se o Montante Mínimo de 86.957 (oitenta e seis mil novecentos e cinquenta e sete) Cotas, no valor total de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais). O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos

obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Adicionalmente, na hipótese de vir a ser captado volume de recursos que fique entre o Montante Mínimo e o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder deverá utilizar o restante do prazo de colocação para distribuir o montante não colocado até então e a Oferta somente será encerrada após serem colocadas a totalidade das Cotas remanescentes ou no término do prazo de distribuição, o que ocorrer primeiro.

Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta. Conforme previsto no item "7.3.2. – Registro para Colocação e Negociação" na página 52 deste Prospecto, o início da negociação na BM&FBOVESPA das novas Cotas objeto da Segunda Emissão ocorrerá apenas no 1° Dia Útil do mês subsequente à Data de Liquidação Financeira da Oferta, conforme previsto no item "7.10. Cronograma Tentativo da Oferta" na página 62 deste Prospecto. Adicionalmente, as Cotas remanescentes, se houver, integralizadas após a Data de Liquidação Financeira da Oferta, somente poderão ser negociadas no mercado secundário no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente a sua correspondente data de liquidação. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Informações Contidas Neste Prospecto. Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

11. – RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador/Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder com:

Agente Escriturador/Agente de Custódia:

O Agente Escriturador/Agente de Custódia presta serviços de custódia e escrituração para a maioria dos fundos administrados pelo Administrador/Coordenador Líder sendo aproximadamente 70 (setenta) fundos de investimento.

Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes

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 conflito de interesses, conforme previsto nesta seção "Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes".

A Instrução CVM nº 472 prevê que os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – adquirir Ativos relacionados à aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas;

II – a alienação de ativos ao Administrador ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços para o Fundo.

Não obstante as previsões transcritas acima, o Administrador é constantemente contratado para trabalhar em operações estruturadas para atuar como estruturador da operação ou como agente de distribuição. No entanto, o Administrador entende que este tipo de contratação o torna ainda mais *expert* no assunto imobiliário, razão pela qual não acredita que estas contratações possam gerar conflitos de interesse no relacionamento entre o Administrador e o Fundo.

Em decorrência do relacionamento descrito acima, sugerimos leitura atenta ao fator de risco "Risco de conflito de interesses" na seção "10.2 - Riscos relacionados ao Fundo", na página 103 deste Prospecto.

(Esta págna foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXOS

Anexo I. - Regulamento Consolidado do Fundo

Anexo II. - Ata de Deliberação dos Cotistas Aprovando a Oferta e Termo de Rerratificação

Anexo III. - Declaração do Coordenador Líder

Anexo IV. - Declaração do Administrador

Anexo V. - Modelo de Boletim de Subscrição

Anexo VI. - Modelo de Pedido de Reserva

Anexo VII. - Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade

Anexo VIII. - Demonstrações Financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I.

Regulamento Consolidado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 8767921

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ n.º 11.664.201/0001-00

Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento, na forma da Instrução CVM 472/08, artigo 16, e consoante o disposto no Artigo 45 da Instrução CVM 409/04

Na forma e para os fins de atendimento do Ofício/CVM/SIN/GIE/Nº 912/11, o Administrador opera por meio deste instrumento, na forma dos artigos 16 e 45, respectivamente, das Instruções CVM 472/08 e 409/04, alteração no parágrafo terceiro do artigo 2º do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 2º. (...)

Parágrafo terceiro: *O FUNDO poderá aplicar seus recursos em ATIVOS de emissão ou titularidade do ADMINISTRADOR, desde que os valores negociados sigam padrões de mercado e sejam aprovados em Assembleia Geral de Quotistas, conforme disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 21, alínea (j), deste Regulamento."*

Permanecem inalteradas todas as demais disposições do Regulamento, o qual segue consolidado, já contemplando a alteração aqui constante, anexo ao presente.

Este instrumento é celebrado em três vias de igual teor e forma e será levado a registro no 3º. Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para todos os fins legais.

São Paulo, 25 de abril de 2011.

Administrador

Banco Fator S.A.

Nicolás Agustín Lenas Lagomarsino
Procurador

Paulo Vellani de Lima
RG: 16.118.675-0
CPF: 147.331.908-08

AGQ - Fator Verita aprovacao alteracao regulamento 25 04 2011 FINAL - ABV - 70372v1

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica
MICROFILME Nº 876792 /2011

REGULAMENTO DO FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º. O FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento como o **"FUNDO"**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 12 (doze) anos contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição pública das quotas do FUNDO, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como o **"REGULAMENTO"**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo único: O FUNDO é administrado e representado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, doravante denominado simplesmente como o **"ADMINISTRADOR"**, sob a supervisão e responsabilidade direta de sua Diretora, Sra. Patrícia Valente Stierli, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.589.089 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 010.551.368-78, divorciada, brasileira, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo administradora de carteira de valores mobiliários, conforme ato declaratório nº 9770, de 20 de março de 2008.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º. O FUNDO tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (os **"CRI"**), letras de crédito imobiliário (as **"LCI"**), letras hipotecárias (as **"LH"**), quotas de fundos de investimento imobiliário (as **"Quotas de FII"**), quotas de fundo de investimento em direitos creditórios (as **"Quotas de FIDC"**), quotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (as **"Quotas de FI RF"**) e debêntures (as **"Debêntures"**), sendo que CRI, LCI, LH, Quotas de FII, Quotas de FIDC, Quotas de FI RF e Debêntures serão conjuntamente referidas como os **"ATIVOS"**.

Parágrafo primeiro: Os ATIVOS do FUNDO deverão obedecer às seguintes condições:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 8767924 (021)

(a) Os CRIs adquiridos pelo FUNDO deverão ser (i) emitidos por sociedades securitizadoras de crédito imobiliário, devidamente registradas na Comissão de Valores Mobiliários (a **"CVM"**) e (ii) previamente registrados em câmara de liquidação e custódia, como a CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (a **"CETIP"**) ou a BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (a **"Bovespa"**).

(b) As LCI adquiridas pelo FUNDO deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004;

(c) As LH adquiridas pelo FUNDO deverão ser emitidas de acordo com as disposições aplicáveis da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004;

(d) As Quotas de FII adquiridas pelo FUNDO deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliário cuja política de investimento seja similar ou compatível à política de investimento deste FUNDO;

(e) As Quotas de FIDC adquiridas pelo FUNDO deverão ser emitidas por fundos de investimento em direitos creditórios, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste FUNDO;

(f) As Quotas de FI RF adquiridas pelo FUNDO deverão ser emitidas por fundos de investimento classificados como renda fixa, cujos ativos sejam preponderantemente vinculados ou atrelados a créditos imobiliários ou atividades imobiliárias que sejam similares, compatíveis ou condizentes com a política de investimento deste FUNDO; e

(g) As Debêntures adquiridas pelo FUNDO deverão ser emitidas por sociedades anônimas de capital aberto ou fechado, desde que sejam obrigatoriamente sociedades atuantes no setor imobiliário ou sejam as debêntures lastreadas ou vinculadas a ativos ou créditos imobiliários condizentes com a política de

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 876792

investimento deste FUNDO.

Parágrafo segundo: No prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da CVM, para a constituição do FUNDO, este deverá entrar em funcionamento, ocasião em que será realizada a aquisição dos primeiros ATIVOS pelo FUNDO.

Parágrafo terceiro: O FUNDO poderá aplicar seus recursos em ATIVOS de emissão ou titularidade do ADMINISTRADOR, desde que os valores negociados sigam padrões de mercado e sejam aprovados em Assembleia Geral de Quotistas, conforme disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 21, alínea (j) deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR, segundo a Política de Investimento a seguir definida, que busca proporcionar ao quotista remuneração para o investimento por ele realizado no FUNDO. A administração do FUNDO será realizada com observância do disposto no artigo 2º acima, observando a seguinte Política de Investimento:

(a) O FUNDO, como regra geral, realizará investimentos imobiliários de médio e longo prazos, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da rentabilidade dos ATIVOS que venha a adquirir, ficando, contudo, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo, inclusive em ATIVOS ou em títulos e valores mobiliários de renda fixa, conforme previsto na letra (b) do parágrafo segundo deste artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do FUNDO;

(b) Os ATIVOS a serem adquiridos serão vinculados, ainda que sob a forma de garantia, a imóveis de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção, ou a locação ou a direitos reais ou obrigacionais relativos a imóveis, ainda que sob a forma de garantia, de uso residencial, comercial ou industrial, prontos ou em construção.

Parágrafo primeiro: O FUNDO investirá nos ATIVOS, respeitando os limites abaixo

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME nº 8767921 2011

estabelecidos:

(a) O investimento em CRI poderá ocorrer quando estes forem emitidos em regime fiduciário com patrimônio separado e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (i) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; (ii) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; (iii) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo possuir grau sênior de subordinação; (iv) em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo for subordinado; (v) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim 100% (cem por cento) de coobrigação do originador ou cedente; ou (vi) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel. Nos casos dos itens (iii) a (vi), o investimento poderá ser realizado independentemente da nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*).

(b) O investimento em LCI poderá ocorrer: (i) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando a emissora de referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; (ii) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou (iii) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo tiver como garantia alienação fiduciária.

(c) O investimento em LH poderá ocorrer: (i) em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando a emissora de referido

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 876792-1 2011

ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; ou (ii) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando a emissora de referido ativo não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

(d) O investimento em Quotas de FII não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

(e) O investimento em Quotas de FIDC poderá ocorrer em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

(f) O investimento em Quotas de FI RF não poderá exceder o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

(g) O investimento em Debêntures não poderá exceder o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO e deverá observar qualquer dos seguintes limites: (i) em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) igual ou superior a A; ou (ii) em valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando referido ativo possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (*rating*) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

Parágrafo segundo: Além do investimento em ATIVOS, será observado o quanto segue:

(a) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em Quotas de FII e /ou Quotas de FIDC e / ou Quotas de FI RF, desde que tais ativos sejam de emissão de fundos de investimento imobiliário e/ou fundos de investimento em direitos creditórios e / ou fundos de investimento classificados como renda fixa, respectivamente, administrados pelo ADMINISTRADOR.

(b) O FUNDO poderá manter investido em títulos e valores mobiliários, que não sejam ATIVOS, até 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - 1.º
MICROFILME nº 8767421 2011

arrendimento das disponibilidades de caixa, conforme alínea (c) a seguir.

(c) As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em ATIVOS, nos termos deste REGULAMENTO, serão aplicadas em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósito bancário (os "CDB"), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

(d) Excepcionalmente, inclusive por ocasião de nova emissão de quotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de ATIVOS, deverá permanecer aplicada em títulos e valores mobiliários de renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo terceiro deste artigo.

(e) Os recursos investidos em renda fixa serão resgatados para:

i. pagamento da taxa de administração do FUNDO;
ii. pagamento de custos administrativos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição de ATIVOS ; e
iii. investimentos em ATIVOS.

Parágrafo terceiro: Nas assembleias gerais de quotistas de fundos nos quais o FUNDO venha a investir, caberá ao ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, caso participe de tais assembleias, exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste REGULAMENTO. Neste mesmo sentido, será exercido o direito de voto, em nome do FUNDO, nas assembléias gerais das sociedades em que o FUNDO, em caráter de exceção, venha a ter participações societárias.

Parágrafo quarto: O FUNDO poderá ficar desenquadrado pelo período máximo de 720 (setecentos e vinte) dias consecutivos, se menor prazo não for fixado por normativos da CVM.

Parágrafo quinto: O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
REGISTRADO Nº 8767921

no presente REGULAMENTO.

Parágrafo sexto: O FUNDO tem como rentabilidade alvo a variação positiva apresentada pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas acrescida de 8,0% (oito inteiros por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, considerando-se os ATIVOS e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do FUNDO.

Parágrafo sétimo: A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito no prospecto, na seção denominada fatores de risco.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

Artigo 5º. O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este REGULAMENTO e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo primeiro: Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos condôminos do FUNDO, outorga esta que se considerará expressamente efetivada (a) pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição que encaminhar ao ADMINISTRADOR, quando se tratar de subscrição de quotas, ou, conforme o caso, (b) pela aquisição de quotas de emissão do FUNDO no mercado secundário.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar no exercício de

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - R.P.
MICROFILME Nº 8767921 2011

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 os seus negócios.

Parágrafo terceiro: O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o proprietário fiduciário dos ATIVOS adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, ou nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo quarto: O ADMINISTRADOR poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

(a) 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 custódia dos ATIVOS adquiridos pelo FUNDO;

(b) 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 escrituração das quotas do FUNDO;

(c) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a empresa responsável pela consultoria na seleção e análise de risco dos ATIVOS a serem adquiridos pelo FUNDO; e

(d) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo quinto: O ADMINISTRADOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do FUNDO.

Artigo 6º. No exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR poderá contratar, às

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 8767921 /2011

expensas do FUNDO:

(a) distribuição de quotas;

(b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO;

(c) empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(d) auditoria independente encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

(e) custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO; e

(f) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Parágrafo primeiro: As atividades relativas à gestão dos valores mobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 7º. O ADMINISTRADOR fará jus à seguinte remuneração por seus serviços de administração:

(a) A **"Taxa de Administração"** correspondente a: (i) 1,5% (hum inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, no primeiro ano do FUNDO, contado da data da primeira subscrição e integralização de quotas; e (ii) 1,0% (hum por cento) ao ano, após o primeiro ano do FUNDO. A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no início do mês subseqüente à prestação do serviço. A Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês (a **"Taxa de Administração Mensal Mínima"**) e, quando em virtude do patrimônio líquido do FUNDO isto ocorrer, ainda assim

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica S.P.
MICROFILME nº 8767921 2011

será devido ao ADMINISTRADOR o Valor Mínimo aqui previsto.

(b) A **"Taxa de Performance"**: será apurada de acordo com o resultado dos investimentos do FUNDO, conforme as fórmulas a seguir estabelecidas. O pagamento da Taxa de Performance somente ocorrerá caso esta seja maior que zero.

Parágrafo primeiro: Para os fins de apuração da Taxa de Performance, o ADMINISTRADOR deverá calcular, todo dia útil, desde o início das atividades do FUNDO, o valor de Saldo(t), conforme fórmula abaixo:

$$Saldo(t) = Saldo\ (t\text{-}1)*[1 + IGPM(t)]*(1+RM)\text{-}CA(t)+CI(t)$$

Onde:

Saldo(t): Corresponde ao Saldo de Referência para cálculo da Taxa de Performance no dia útil 't'.

Saldo (t-1): Corresponde ao Saldo de Referência apurado no dia útil imediatamente anterior (t-1).

RM ou "Retorno Mínimo": Corresponde à rentabilidade mínima calculada de forma *pro rata temporis* equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano, calculada para o período entre (t-1) e (t).

CA (t): Corresponde ao montante de capital amortizado pelo FUNDO no dia 't', ou seja, o somatório de todos os recursos pagos e transferidos aos quotistas no dia 't', em moeda corrente nacional, sendo, tal transferência realizada a qualquer título, inclusive amortizações ou pagamento de haveres aos quotistas.

CI (t): Corresponde ao capital integralizado pelos Quotistas no FUNDO no dia 't'.

IGPM(t): corresponde à variação apresentada pelo Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, apurada da forma *pro*

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 8767921 2011

rata temporis no período havido entre (t-1) e (t).

Parágrafo segundo: Uma vez apurado o Saldo(t), o valor da Taxa de Performance a ser paga pelo FUNDO na data (t), correspondente a "TP(t)", que será calculada para cada pagamento de amortização na data 't', conforme fórmula:

Se Saldo(t) $\geq 0 \Rightarrow TP(t) = 0$

Se Saldo (t) < 0 e CA(t) + Saldo(t) $\geq 0 \Rightarrow TP(t) = 20\% * [Saldo(t)]$

Se Saldo(t) <0 e CA(t) + Saldo(t)<0 $\Rightarrow TP(t) = 20\% * CA(t)$

Parágrafo terceiro: Caso o saldo disponível no FUNDO não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance, o ADMINISTRADOR poderá livremente vender qualquer dos ATIVOS ou resgatar aplicações em nome do FUNDO para que seja realizado o pagamento correspondente.

Parágrafo quarto: A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga dentro de até 02 (dois) dias úteis contados do pagamento de qualquer remuneração ao quotista, seja a título de amortização de quotas do FUNDO ou por ocasião da liquidação do FUNDO. Será igualmente devida a Taxa de Performance na hipótese de destituição, substituição ou renúncia do ADMINISTRADOR.

Artigo 8º. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo primeiro: Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do ADMINISTRADOR pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e

(b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME nº 876794 2011

de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Quotistas 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.

Parágrafo segundo: É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5,00 % (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste artigo 8º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

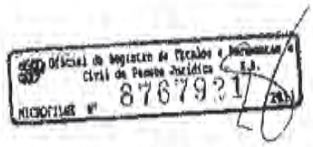
Parágrafo terceiro: No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial 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.

Parágrafo quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste artigo 8º.

Parágrafo quinto: Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste artigo 8º, mesmo quando a Assembleia Geral de Quotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Quotistas, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sexto: Se a Assembleia Geral de Quotistas 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.

Parágrafo sétimo: Nas hipóteses referidas neste artigo 8º, parágrafo primeiro, bem como na



sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas 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 ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível.

Parágrafo oitavo: A sucessão da propriedade fiduciária de ATIVOS integrantes do patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo nono: A Assembleia Geral de Quotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo décimo: Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 9º. Poderão fazer parte do patrimônio do FUNDO os ATIVOS descritos no artigo 2º deste REGULAMENTO e os títulos e valores mobiliários de renda fixa a que se refere o artigo 3º, parágrafo segundo, alíneas (b) e (c), deste REGULAMENTO.

Parágrafo único: Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Quotas, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das quotas e os eventuais resultados líquidos oriundos das aplicações do FUNDO.

CAPÍTULO VI – DAS QUOTAS

Artigo 10. As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo primeiro: O FUNDO manterá contrato com o Banco Itaú S.A., instituição depositária, inscrita no CNPJ sob o nº. 60.701.190/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 876792 /2011

de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino do FUNDO.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Quotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo terceiro: A cada quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO.

Parágrafo quarto: De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo quinto: Depois de as quotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente na Bovespa.

Parágrafo sexto: É permitida a negociação das quotas fora do mercado de bolsa nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM. Neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas.

Parágrafo sétimo: O titular de quotas do FUNDO:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ATIVOS integrantes do FUNDO;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ou do

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 876791 /2011

ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de integralização das quotas que subscrever.

Parágrafo oitavo: O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o FUNDO tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas de emissão do FUNDO. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como quotistas do FUNDO não terá consequências tributárias.

CAPÍTULO VII – DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 11. Com vistas à constituição do FUNDO, serão emitidas para oferta pública, o total de 100.000.000 (cem milhões) de quotas, no valor de R$ 1,00 (hum real) cada, no montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única (as "**Quotas**"). Cada quotista deverá investir, no mínimo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), ou seja, 20.000 (vinte mil) Quotas. Não há limitação máxima à subscrição ou à aquisição de Quotas do FUNDO por um mesmo investidor.

Parágrafo primeiro. As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo segundo: As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO em organização, sendo obrigatória sua imediata aplicação em títulos e valores mobiliários de renda fixa, na forma deste REGULAMENTO.

Parágrafo terceiro: O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de Primeira Emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas Quotas representando um patrimônio de, ao menos, R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (o "Valor Mínimo"). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8767921

Parágrafo quarto: Caso não seja subscrito o Valor Mínimo indicado no parágrafo terceiro acima, o FUNDO não será constituído, ficando o ADMINISTRADOR obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Quotas de Primeira Emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em títulos e valores mobiliários de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Parágrafo quinto: Uma vez iniciadas as atividades do FUNDO, nos termos do parágrafo terceiro acima, os recursos das emissões de Quotas do FUNDO serão destinados a (i) aquisição de ATIVOS, observadas as condições estabelecidas neste REGULAMENTO, e (ii) pagamento de despesas de escrituração, registro, e demais despesas relativas à aquisição dos ATIVOS, inclusive despesas de avaliação e administração e gerenciamento dos ATIVOS ("*Servicing*").

CAPÍTULO VIII - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 12. As ofertas públicas de novas emissões de Quotas 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 Quotistas e no boletim de subscrição, e dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro prévio na CVM.

Parágrafo primeiro: Na primeira emissão de Quotas e nas demais, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

Parágrafo segundo: Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Quotas emitidas e a seu critério, poderão

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 876792

atender às solicitações.

Parágrafo terceiro: De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, o prazo máximo para a subscrição de todas as Quotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo quarto: Durante a fase de oferta pública das Quotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de Quotas do FUNDO, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste REGULAMENTO, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos no Prospecto de lançamento de Quotas do FUNDO.

Parágrafo quinto: O FUNDO poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo terceiro deste artigo 12 e a apresentação do prospecto citado no parágrafo quarto acima, caso venha a realizar oferta pública de emissão de Quotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro, previsto nos artigos quarto e quinto da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários, ou, por fim, oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009.

Parágrafo sexto: As Quotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculado "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Artigo 13. O FUNDO é destinado a investidores, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais.

CAPÍTULO IX – DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 14. Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá, encerrado o processo

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - R.P.
8767921 /2011

de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 11 deste REGULAMENTO, realizar novas emissões de Quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização observado que:

(a) O valor de cada nova Quota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; ou, ainda (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas;

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

(c) Na nova emissão, os quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;

(d) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes;

(e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Quotistas, as Quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em ATIVOS desde que enquadrados na política de investimento do FUNDO e, observada a legislação aplicável, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização, bem como observado o previsto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

(f) Caso não seja subscrita a quantidade mínima, se houver, ou a totalidade das

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - (S.P.)
MICROFILME Nº 876792

Quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros do FUNDO serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em ativos de renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes sobre tais aplicações.

(g) Nas emissões de Quotas do FUNDO em que seja permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Quotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o quotista deixe de realizar a integralização na forma e prazos constantes do boletim de subscrição, tal quotista, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das Quotas por ele subscritas e não integralizadas. O disposto nesta alínea (g) será igualmente aplicável para os Quotistas que firmarem compromisso de investimento e não cumprirem, em tempo e forma, o estabelecido em referido compromisso.

(h) Verificada a mora do quotista poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, (i) promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, conforme o caso, como título executivo, e/ou (ii) vender as Quotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Neste caso, o resultado apurado com a venda das Quotas do quotista inadimplente, reverterá ao FUNDO.

(i) Se o valor apurado com a venda a terceiros das Quotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo quotista inadimplente, fica o ADMINISTRADOR autorizado, na

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME Nº 8767921

forma do inciso V do artigo 1.436 do Código Civil, a proceder a venda, a terceiros, das Quotas que tenham sido empenhadas ao FUNDO, na forma da alínea (j), *infra*. A venda aqui tratada poderá ser realizada até que seja atingido o montante do saldo em aberto a favor do FUNDO. O ADMINISTRADOR poderá, a qualquer tempo, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, realizar a compensação de eventual débito do quotista inadimplente perante o FUNDO com crédito de distribuição de rendimento do FUNDO a que faria jus referido quotista.

(j) Para garantir a integralização das Quotas, os quotistas: empenharão em favor do FUNDO as Quotas subscritas e integralizadas, ficando o ADMINISTRADOR autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais Quotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas. As Quotas empenhadas não poderão ser negociadas no mercado de bolsa, dado que apenas se admite a negociação em tal mercado de Quotas totalmente integralizadas e sem quaisquer ônus ou gravames.

(k) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 15. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do FUNDO.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 16. A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo primeiro do artigo 21 do presente REGULAMENTO, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
876792
REGISTRO Nº

Parágrafo primeiro. O FUNDO deverá distribuir aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o FUNDO poderá, a critério do ADMINISTRADOR, distribuir aos quotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo ADMINISTRADOR, que deduzirá as despesas previstas no Artigo 37 deste REGULAMENTO, pagas ou provisionadas. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal até o último dia útil do mês anterior. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo segundo deste Artigo 16.

Parágrafo segundo. Entende-se por lucro auferido, segundo regime de caixa, o resultado positivo e efetivo do FUNDO decorrente do recebimento de remuneração dos ATIVOS e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do custo de aquisição do ATIVO ou da aplicação financeira, bem como os custos de cobrança e custos administrativos em geral, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Quotas, em conformidade como disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo terceiro. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

(a) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.J.
876721/2013

acordo com a política de investimento prevista neste REGULAMENTO;

(b) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, na Bovespa, conforme for o caso e sempre que possível, das restrições determinadas pelo artigo 7º. da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos imóveis relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:

i. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

ii. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

iii. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

v. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

i. os registros dos quotistas e de transferência de Quotas;

ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;

iii. a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME nº 876791 - 1/2011

iv. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;

v. o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste REGULAMENTO;

(d) Celebrar os negócios jurídicos a realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

(e) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

(f) Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

(g) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;

(h) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) deste artigo até o término do procedimento;

(i) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e neste REGULAMENTO;

(j) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:

i. exemplar do REGULAMENTO do FUNDO;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
8767921

ii. prospecto de lançamento de Quotas do FUNDO;

iii. documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

(k) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

(l) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como deliberações da Assembleia Geral de Quotistas; e

(m) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Artigo 18. É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do FUNDO e utilizando-se de recursos ou ATIVOS do FUNDO:

(a) Receber depósito em sua conta corrente;

(b) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

(c) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

(d) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

(e) Aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio FUNDO;

(f) Vender à prestação Quotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

(g) Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 876792 /2011

(h) Ressalvado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor;

(i) Constituir ônus reais sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ficando permitida a aquisição, pelo ADMINISTRADOR, de ATIVOS sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

(j) Realizar operações com ATIVOS financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e neste REGULAMENTO;

(k) 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;

(l) 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

(m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 19. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

(a) Adquirir, para seu patrimônio, Quotas do FUNDO;

(b) 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 sejam

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
MICROFILME nº 876794

transferidos para benefício dos quotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, ficando aqui expressamente permitido ao ADMINISTRADOR adquirir, nos termos deste REGULAMENTO, em nome do FUNDO, ATIVOS que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo ADMINISTRADOR, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do ATIVO seja considerada como vantagem ou benefício relacionado à atividade do FUNDO.

CAPÍTULO XIII – DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 20. O ADMINISTRADOR, consoante com o disposto no artigo 31, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, poderá contratar, em nome do FUNDO e às expensas deste, um consultor de investimentos (o **"Consultor de Investimentos"**), para que este preste serviços de assessoramento ao FUNDO e ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos em ATIVOS já realizados ou a realizar pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO.

Parágrafo único. Ocorrendo a contratação, a remuneração máxima a que o Consultor de Investimentos fará jus, a ser paga às expensas do FUNDO, não poderá exceder ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do montante da Taxa de Administração paga ao ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21. Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas:

(a) Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

(b) Alterar o REGULAMENTO do FUNDO;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - R.J.
MICROFILME nº 876929 2011

(c) Destituir ou substituir o ADMINISTRADOR e escolher o seu substituto, no caso de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação;

(d) Deliberar sobre:

i. a substituição do ADMINISTRADOR, por iniciativa da Assembleia Geral de Quotistas;

ii. a emissão de novas Quotas;

iii. a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

iv. a dissolução e liquidação do FUNDO naquilo que não estiver disciplinado neste REGULAMENTO;

(e) Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do REGULAMENTO do FUNDO;

(f) Apreciar Laudo de Avaliação de Bens e Direitos utilizados na integralização de quotas do FUNDO, assim como fixar o prazo máximo para integralização ao patrimônio do FUNDO de tais bens e direitos oriundos de subscrição de quotas;

(g) Eleger e destituir o representante dos quotistas;

(h) Deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo quarto do artigo 3º deste REGULAMENTO;

(i) Deliberar sobre as aquisições de ATIVOS, as quais poderão ser feitas por indicação do CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, caso este venha a ser contratado; e

(j) Deliberar sobre os atos que caracterizem conflito de interesses entre o

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8767921 /2013

ADMINISTRADOR e o FUNDO, conforme estabelecido no artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo segundo: Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada quotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR, por via postal.

Parágrafo terceiro: A Assembleia Geral de Quotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do artigo 49, parágrafo 1º da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

Parágrafo quarto: A Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 22. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos quotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos quotistas, observadas as disposições deste REGULAMENTO.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica S.B.
MICROFILME nº 876792 /2012

Parágrafo segundo: A convocação por iniciativa dos quotistas ou de seu representante será dirigida ao ADMINISTRADOR que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 23. A convocação far-se-á mediante anúncio publicado na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal ou nos termos do artigo 41 deste REGULAMENTO a todos os quotistas do FUNDO, conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a Ordem do Dia.

Parágrafo segundo: A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

(a) 10 (dez) dias contados da data de publicação do primeiro anúncio; ou,

(b) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.

Parágrafo terceiro: Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou da expedição da comunicação.

Parágrafo quarto: Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

Parágrafo quinto: Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 24. O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRADO Nº 876924 /2011

necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 25. A Assembleia Geral de Quotistas será instalada, em primeira convocação, com a presença de quotistas que representem a maioria das Quotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.

Artigo 26. Todas as decisões em Assembleia Geral de Quotistas deverão ser tomadas por votos dos quotistas que representem a maioria simples das Quotas presentes, correspondendo a cada Quota 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 de quotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo primeiro: Dependem da aprovação de quotistas que representem 2/3 (dois terços) das Quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do FUNDO (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas dos artigos 2º (Do Objeto) e 3º (Da Política de Investimentos) do presente REGULAMENTO, bem como as deliberações previstas no artigo 21, alínea (d), incisos (i) e (iv) deste Regulamento, salvo na hipótese de término do prazo de duração do FUNDO, caso em que caberá ao ADMINISTRADOR tomar as medidas cabíveis para proceder à liquidação do FUNDO, se a Assembleia Geral de Quotistas não deliberar por prorrogar o prazo de duração do FUNDO.

Parágrafo segundo: Dependem da aprovação dos quotistas que representem a metade, mais uma, das Quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do FUNDO (maioria absoluta), as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d) inciso (iii), (f) e (j) do artigo 21 deste REGULAMENTO.

Artigo 27. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Quotistas os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da Assembleia, observadas as disposições deste REGULAMENTO.

Artigo 28. Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Quotistas os representantes

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8767921/2011

legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (hum) ano.

Parágrafo primeiro: Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao ADMINISTRADOR que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo segundo: O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para exercício deste voto; e

(c) ser dirigido a todos os quotistas.

Artigo 29. Além de observar os quoruns previstos neste REGULAMENTO, as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das Quotas do FUNDO e da substituição do ADMINISTRADOR deverão atender às demais condições estabelecidas neste REGULAMENTO e na legislação em vigor.

Parágrafo primeiro: No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos quotistas na proporção de suas Quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

Parágrafo segundo: No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, cumprido o aviso prévio de 60 (sessenta) dias e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

Parágrafo terceiro: A critério do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá, a qualquer tempo, amortizar parcialmente as suas Quotas, quando ocorrer a venda de ATIVOS.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
RECIBO Nº 8767921 /2011

Parágrafo quarto: A amortização parcial das Quotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de Quotas existentes por ocasião da venda dos ATIVOS, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ATIVOS alienados.

Parágrafo quinto: A amortização parcial das Quotas será precedida de anúncio realizado pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO (**"Anúncio Amortização Parcial"**). Referido Anúncio Amortização Parcial será realizado em qualquer dia de determinado mês, sempre levando em consideração que a realização da amortização parcial será implementada no último dia útil do mesmo mês em que houver o anúncio. Na data da implementação da amortização parcial o valor da quota do FUNDO será reduzido do valor correspondente ao da amortização da quota. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. A amortização parcial será paga em até 30 (trinta) dias contados da data de sua implementação. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da quota na data de realização do Anúncio Amortização Parcial.

Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (email) ou fac-símile dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada quotista (conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR), para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo ADMINISTRADOR e com urgência justificada.

Parágrafo único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 31. Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 32. O FUNDO poderá ter 1 (um) representante dos quotistas nomeado pela

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 8767901

Assembleia Geral de Quotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

(a) O representante deverá ser quotista do FUNDO ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista;

(b) O representante não poderá exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR em sociedades por ele diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

Parágrafo único: A Assembleia Geral de Quotistas que deliberar sobre a nomeação do representante de quotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever, inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 33. Compete ao representante dos quotistas fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no REGULAMENTO do FUNDO.

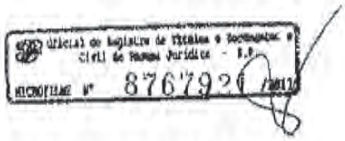
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 34. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 35. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo primeiro: 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 do ADMINISTRADOR.

Parágrafo segundo: Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das



Quotas o resultado da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil do FUNDO na data base da apuração e o número de Quotas emitidas e em circulação.

Artigo 36. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37. Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo ADMINISTRADOR:

(a) remuneração do ADMINISTRADOR, conforme previsto neste REGULAMENTO;

(b) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

(c) 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;

(d) despesas com expediente do interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste REGULAMENTO;

(e) despesas com a distribuição primária de Quotas;

(f) despesas com admissão de quotas à negociação no mercado de bolsa, se for o caso;

(g) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos mobiliários efetuadas em nome e benefício do FUNDO;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
REGISTRO Nº 876792 /2011

(h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO;

(i) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo FUNDO, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições;

(j) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;

(k) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do FUNDO;

(l) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ATIVOS para integrarem a carteira do FUNDO, nos termos do artigo 47, alínea VIII da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008; e

(m) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do FUNDO, expressamente previstas neste REGULAMENTO ou autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas, em especial as relativas aos ATIVOS, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo único: Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processos de liquidação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 38. O ADMINISTRADOR divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir aos quotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos quotistas quanto à permanência

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
REGISTRADO Nº 876794 /2011

no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de Quotas do FUNDO.

Parágrafo primeiro: A divulgação de que trata o *caput* será feita por meio da publicação de comunicação específica na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

i. valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade do período; e

ii. valor dos investimentos do FUNDO, inclusive discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

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

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

i. o balancete semestral; e

ii. o relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no parágrafo segundo acima;

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

i. as demonstrações financeiras;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME nº 3767921 2011

ii. o relatório do ADMINISTRDOR, observado o disposto no parágrafo primeiro acima; e

iii. o parecer do auditor independente; e

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

Parágrafo terceiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o REGULAMENTO do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo quarto: Os relatórios previstos nas alíneas (c) (ii) e (d) (ii) do parágrafo segundo deste artigo 38, devem conter, no mínimo:

(a) 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;

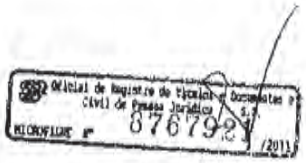
(b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

i. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

iii. 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.



(d) relação das obrigações contraídas no período;

(e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

(f) o valor patrimonial da Quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e

(g) 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.

Parágrafo quinto: A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

Parágrafo sexto: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas 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.

Artigo 39. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

(a) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Quotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas;

(c) prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
MICROFILME Nº 8767921 /2011

(d) fatos relevantes.

Parágrafo primeiro: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do FUNDO.

Parágrafo segundo: A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

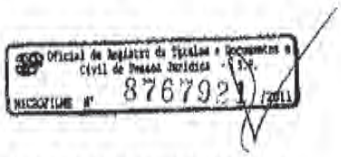
Parágrafo terceiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as Quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 40. O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada quotista:

(a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Quotistas;

(b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Quotas, acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.



Artigo 41. Para fins do disposto neste REGULAMENTO, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Quotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo primeiro: O envio de informações por meio eletrônico previstas no *caput* depende de anuência do quotista do FUNDO, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo segundo: O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

CAPÍTULO XIX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.bancofator.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

CAPÍTULO XX – DO FORO

Artigo 43. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste REGULAMENTO.

São Paulo, 23 de junho de 2010.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II.

Ata de Deliberação dos Cotistas Aprovando a Oferta e Termo de Rerratificação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 11.664.201/0001-00

ADMINISTRADO PELO BANCO FATOR S.A.
CNPJ/MF Nº 33.644.196/0001-06

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS REALIZADA, EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO, EM 13 DE AGOSTO DE 2012

DATA, HORA, LOCAL: Em 13 de agosto de 2012, às 10hs, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: Tendo em vista a falta de quórum necessário para a realização da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas em primeira convocação, a Assembleia foi realizada, em segunda convocação, na presente data, conforme já previsto em correspondência enviada a cada um dos quotistas, em atendimento ao disposto no art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e no art. 48 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

PRESENÇA: Presentes o Administrador do FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("FUNDO"), BANCO FATOR S.A. ("ADMINISTRADOR"), e o(s) quotista(s) do FUNDO representando [•]% das quotas do Fundo, conforme assinaturas constantes na Lista de Presença de Quotistas, sendo que o voto pelo Banco Fator S.A., na qualidade de quotista, foi aprovado pela a maioria dos demais quotistas presentes, nos termos do artigo 24, II, da Instrução CVM 472.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Paulo Vellani de Lima; Secretária: Claudiana Cavalcante Pivoto

ORDEM DO DIA:

1. Deliberar sobre a nova emissão de quotas do FUNDO, para distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"); e

2. Autorização ao ADMINISTRADOR do FUNDO para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias aprovadas na Assembleia Geral de Quotistas.

DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas, por unanimidade dos quotistas presentes, as seguintes matérias, sendo que o voto do Banco Fator S.A., na qualidade de quotista, foi aprovado pela a maioria dos demais quotistas presentes, nos termos do artigo 24, II, da Instrução CVM 472:

1. A 2ª (segunda) emissão pública de quotas do FUNDO, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta"). A Oferta terá as seguintes características:

(a) Quantidade: 434.783 (quatrocentos e trinta e quatro mil setecentos e oitenta e três) quotas nominativas e escriturais, sendo que esta quantidade poderá ser acrescida, nos termos dos artigos 24 e 14, §2º, da Instrução CVM 400, (i) em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 65.217 (sessenta e cinco mil duzentos e dezessete) quotas do lote suplementar e (ii) em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 86.956 (oitenta e seis mil novecentos e cinquenta e seis) quotas adicionais;

(b) A Oferta será realizada no Brasil pelo próprio Banco Fator S.A., na qualidade de Coordenador Líder ("Coordenador Líder"), cuja contratação é aprovada neste ato. A Oferta poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras consorciadas que tiverem aderido à Oferta mediante a assinatura da minuta de termo de adesão ao contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder;

(c) Preço de subscrição e integralização na Data de Liquidação conforme definido no Prospecto da Oferta: R$115,00 (cento e quinze reais), o qual foi obtido pela média do valor do fechamento diário das atuais quotas FUNDO, no mercado administrado pela BM&FBOVESPA, no período compreendido entre 13 de junho de 2012 e 13 de agosto de 2012, arredondado para o maior primeiro número inteiro.

(d) No caso de integralizações após a Data da Liquidação, o preço de integralização será atualizado conforme disposto no Prospecto da Oferta;

(e) Valor total da emissão: R$50.000.045 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais); sendo que este valor poderá ser acrescido, nos termos dos artigos 24 e 14, §2º, da Instrução CVM 400, (i) em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$7.499.955 (sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e cinco reais) referentes ao lote suplementar e (ii) em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$9.999.940,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta reais) referentes ao lote adicional;

(f) Prazo para subscrição e integralização das quotas: as quotas deverão ser subscritas e integralizadas (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação do anúncio de início de distribuição, (ii) quando da colocação integral das quotas do FUNDO ou (iii) quando da publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro;

(g) Público alvo: atuais quotistas do FUNDO; investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos.

(h) Negociação das quotas: as quotas serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto no Regulamento do FUNDO, sob o Código VRTA11;

(i) Registro da Oferta: a segunda emissão de quotas está condicionada e será objeto de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e

(j) Direito de preferência: será garantido aos quotistas do FUNDO, titulares de quotas na data da publicação do anuncio de inicio da oferta pública de distribuição de quotas do FUNDO, o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas objeto da Oferta, podendo inclusive cedê-lo a outros quotistas ou a terceiros, direito este concedido para exercício pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da publicação do anuncio de inicio da oferta pública de distribuição de quotas do FUNDO.

(k) Período de Sobras: será garantido aos quotistas que tenham subscrito quotas durante o Período de Direito de Preferência e que tenham manifestado interesse, o direito de subscrever eventual sobra das quotas não subscritas no durante o Período de Direito de Preferência, direito este concedido para exercício pelo prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do encerramento do período de preferência mencionado acima.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P.
RECEITAS nº 8809257 /2012

2. Autorização ao ADMINISTRADOR do FUNDO para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias aprovadas na deliberação "1" acima.

ENCERRAMENTO: Findos os trabalhos, o Sr. Presidente colocou a palavra para que fossem discutidos outros assuntos de interesse do FUNDO e, como ninguém se manifestou e nada mais restando a tratar, declarou encerrada a Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada.

São Paulo, 13 de agosto de 2012.

Paulo Vellani de Lima
Presidente

Claudiana Cavalcante Pivoto
Secretária

Banco Fator S.A.
Administrador

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66
Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP

R.T.I.D.	
Emol.	R$ 6.027,44
Estado	R$ 1.713,07
Ipesp	R$ 1.268,94
R. Civil	R$ 317,24
T. Justiça	R$ 317,24
Total	R$ 9.643,93

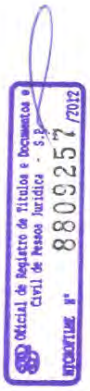
Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **8.809.257** em **20/08/2012** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **8.809.257** , em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **8807948**
São Paulo, 20 de agosto de 2012

Bel. José Maria Siviero - Oficial
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - S.P. 8809257 /2012

(anexo à Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas do Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário – FII realizada, em segunda convocação, em 13 de agosto de 2012).



ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS DO FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

QUOTISTA	QUANTIDADE DE COTAS	ASSINATURA
BANCO FATOR S.A.	107.776,00	
PRISCILLA LATORRE LANAS	10	

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - S.P.
REGISTRO Nº 8809810 2012

São Paulo, 22 de agosto de 2012.

Ao

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital – São Paulo – SP.

TERMO DE RERRATIFICAÇÃO

Prezados senhores,

O **BANCO FATOR S.A.**, na qualidade de administrador do **FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), com sede social na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por seus representantes abaixo assinados, vem requerer seja averbado, à margem da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas realizada em 13 de agosto de 2012 e microfilmada neste Cartório sob o nº 8809257, o presente Termo com a retificação de erro na redação concernente aos quotistas e demais representantes presentes na Assembleia, cuja informação correta é "Presentes o Administrador do FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("FUNDO"), Banco Fator S.A. ("ADMINISTRADOR"), e o(s) quotista(s) do FUNDO representando 37,24% (trinta e sete inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) das quotas do FUNDO, conforme assinaturas constantes da Lista de Presença de Quotistas, sendo que o voto pelo Banco Fator S.A., na qualidade de quotista, foi aprovado pela a maioria dos demais quotistas presentes, nos termos do artigo 24, II, da Instrução CVM 472".

Todas as deliberações tomadas na Assembleia mencionada são ratificadas.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessária.

Cordialmente,

Banco Fator S.A.
Administrador

Pauto Vellani de Lima
RG: 16.118.675-0
CPF: 147.331.908-08

Nicolás Agustin Lanas Lagomarsino
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III.

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de Maio de 1997, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública de Distribuição de Cotas do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Coordenador Líder", "Oferta" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), declarar o quanto segue:

(a) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Coordenador Líder por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o Prospecto de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto"), serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(b) o Prospecto contém, na sua data de publicação, informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

BANCO FATOR S.A.

Nome: Venilton Tadini
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo: Carlos Augusto Senna de Almeida
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV.

Declaração do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4,341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12° andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06 na qualidade de instituição administradora do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.664.201/0001-00 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), declarar o quanto segue:

(a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;

(b) o Prospecto de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto") contém, na sua data de publicação, informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Oferta"), bem como do objetivo, política de investimento e composição de carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(c) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante realização da Oferta.

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

BANCO FATOR S.A.

Nome: Paulo Vellani de Lima
Cargo: CPF: 147.331.908-08
Procurador

Nome: Venilton Tadini
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V.

Modelo de Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

CÓDIGO ISIN Nº BRVRTACTF008

Condicionado ☐

Não Condicionado ☐

Sobras ☐

Nº

Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à oferta pública de distribuição de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil setecentas e oitenta e três) cotas do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n° 400, de 29 de dezembro de 2003 ("CVM" e "Instrução CVM nº 400", respectivamente) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), sob coordenação do Banco Fator S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.431, de 30 demaio de 1997, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12º andares, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06 ("Fator", "Administrador" ou "Coordenador Líder"), da Fator S.A. Corretora de Valores e da Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio ("Coordenadores Contratados" e, quando juntamente com o Coordenador Líder apenas "Coordenadores"), e demais instituições intermediárias autorizadas a operar na BM&FBOVESPA ("Corretoras Consorciadas" que em conjunto com os Coordenadores apenas "Instituições Participantes da Oferta") ("Oferta" ou "Segunda Emissão", respectivamente).

O Fundo foi constituído por meio do "Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"). O Administrador solicitou autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, a qual foi concedida em 24 de março de 2011. O inteiro teor do Regulamento, conforme alterado e consolidado em 25 de abril de 2011, por meio do "Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento" e a ata Assembleia Geral que aprovou a Oferta, datada de 13 de agosto de 2012, conforme rerratificada pelo "Termo de Rerratificação", datado de 22 de agosto de 2012, foram registrados no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8767921, em 20 de agosto de 2011, sob o nº 8809257, em 20 de agosto de 2012, e sob o nº 8809810, em 24 de agosto de 2012, respectivamente.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação do Anúncio de Início, (ii) quando da colocação integral das Cotas do Fundo ou (iii) quando da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado os termos do cronograma tentativo da Oferta constante do Prospecto ("Período de Colocação"). O plano de distribuição de Cotas no curso da Oferta será conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo.

Poderá ser realizado o rateio proporcional entre as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas entre os investidores, tendo em vista o exercício do Direito de Preferência, da Subscrição de Sobras e do Pedido de Reserva (abaixo definidos), conforme aplicável, não havendo nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a

quantidade de Cotas desejada. As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do último Dia Útil do prazo para exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas após os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informação sobre: (1) o Fundo e sua política de investimentos; (2) as características das Cotas; (3) os termos e condições da Oferta; e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial a seção "10 – FATORES DE RISCO", para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Exceto quando definidos diferentemente neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto Definitivo.

SUBSCRITOR

1. Nome / Razão Social			2. CPF / CNPJ
3. Endereço	4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. Código de Área /	8. Telefone	9. Fax/E-mail	
10. CEP	11. Cidade	12. Estado	13. País
14. Banco	15. Agência	16. Conta Corrente	

PESSOA FÍSICA

17. Identidade	18. Órgão Emissor/UF	19. Data Nascimento	20. Nacionalidade	21. Estado Civil

PESSOA JURÍDICA

22. Data de Constituição	23. Representante Legal	24. CPF

DECLARAÇÃO

25. a. [ ] **O SUBSCRITOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, COORDENADOR LÍDER OU DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DAS CORRETORAS CONSORCIADAS DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.**

25. b. [ ] **O SUBSCRITOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, NÃO É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, COORDENADOR LIDER OU DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DAS CORRETORAS CONSORCIADAS DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, NEM TAMPOUCO SEUS CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.**

QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS

26. Quantidade Total de Cotas Alocadas	27. Preço por Cota – R$	28. Valor Total – R$

FORMA DE PAGAMENTO			
29. DOC/TED	BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE

FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
30. CRÉDITO EM CONTA CORRENTE	BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE

COTAS REMANESCENTES	
31. INTERESSE NA EVENTUAL SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS DE COTAS, CONFORME APLICÁVEL:	31. a. [ ] SIM 31. b. [ ] NÃO

CONDIÇÕES À SUBSCRIÇÃO	
1. O Subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta até o término do Período de Colocação ("Período de Reserva")	1. a. [ ] SIM 1. b. [ ] NÃO
2. O Subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo, conforme definido no Prospecto, até o término do Período de Reserva, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.	2. a. [ ] SIM 2. b. [ ] NÃO
2.1. Na hipótese de implementação da condição prevista na Cláusula 2 acima, o subscritor obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a subscrever e integralizar: a) [ ] a totalidade das Cotas correspondentes ao Valor Total indicado no campo 28; ou b) [ ] a proporção das Cotas que corresponda à quantidade proporcional equivalente ao Valor Total indicado no campo 28, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição e a quantidade de Cotas originalmente ofertadas na Oferta, sendo que o Investidor declara-se ciente que, nesta hipótese, a quantidade de Cotas adquiridas pelo Subscritor poderá ser inferior ao limite mínimo de investimento previsto no Prospecto Definitivo, o qual corresponde a R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais).	

CLÁUSULAS CONTRATUAIS
1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o subscritor ("Subscritor") subscreve o número de Cotas indicado no campo 26 acima, ao Preço por Cota indicado no campo 27 acima. O Fundo é, neste ato, representado pelo Coordenador Líder ou pelos Coordenadores Contratados ou pelas Corretoras Consorciadas, conforme o caso, identificado no campo 33 abaixo, com base nos poderes que lhe foram outorgados, atuando como mandatário do Fundo. 2. O Preço por Cota é de R$ 115,00 (cento e quinze reais). A Oferta corresponde à série única da Segunda Emissão de Cotas do Fundo. A manutenção da Oferta encontra-se condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 86.957 Cotas no valor de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais) ("Montante Mínimo"). § Único O investidor declara, neste ato, que observou o valor mínimo de pedido de investimento de R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais) bem como o valor máximo de pedido de investimento correspondente a até R$ 4.999.970,00 (quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e setenta reais), o equivalente a 43.478 (quarenta e três mil quatrocentas e setenta e oito) Cotas. 3. O Preço por Cota deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis. O

Subscritor, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, a debitar a conta corrente indicada nos campos 14, 15 e 16 acima, até o montante no campo 28 acima, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação Financeira da Oferta.

4. O Subscritor somente poderá desistir de seu Boletim de Subscrição anteriormente à publicação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, na hipótese de (1) a Oferta ser suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400 e/ou (2) a Oferta ser modificada nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Para desistir da Oferta nos termos deste item, o investidor deverá informar sua decisão ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de publicação de comunicação pelo Coordenador Líder, observado o §2º abaixo, informando o evento que possa dar causa à desistência do Boletim de Subscrição. Se for o caso, o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

§1º Caso o Subscritor não informe sua decisão de desistência deste Boletim de Subscrição nos termos desta Cláusula 4, este Boletim de Subscrição será considerado válido e o Subscritor deverá efetuar o pagamento do valor indicado no campo 28 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 4 e na Cláusula 5 abaixo será imediatamente publicado em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta, no jornal Valor Econômico ("Anúncio de Retificação").

5. Na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, todos os boletins de subscrição serão automaticamente cancelados e o investidor será comunicado pelas Instituições Participantes da Oferta sobre essa resilição, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que será inclusive objeto de publicação de Anúncio de Retificação pelo Fundo e pelo Coordenador Líder.

6. Caso o Subscritor já tenha efetuado o pagamento do valor indicado no campo 28 acima e (a) o Subscritor venha a desistir de seu compromisso de subscrição, nos termos da Cláusula 3 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5, os valores eventualmente depositados serão integralmente devolvidos ao Subscritor na forma indicada no campo 30 acima, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

7. O Subscritor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Definitivo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes *websites*: (1) http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco /mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/347/347.html; (2) http://www.cvm.gov.br – nesse *website*, no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento", digitar no primeiro campo "Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário", clicar no link "Fundo", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e clicar no link "Prospecto e (3) http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundoImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=VRTA11 &idioma=pt-br – nesse *website*, clicar em "Prospecto – 2ª emissão".

8. O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 3, 4 e 5 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

9. Observado o previsto no Prospecto e no Anúncio de Início, findo o período para o Exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder deverá divulgar o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes. A partir de então, caso existam Cotas remanescentes, haverá um período adicional de 5 (cinco)

Dias Úteis para que os Subscritores que tenham subscrito Cotas no Período do Direito de Preferência e tenham indicado sua intenção de participar do rateio pela Subscrição de Sobras possam exercer seu direito na subscrição de eventual sobra de Cotas ainda não subscritas ("Subscrição de Sobras"). Esse período deverá ser iniciado no 2º (segundo) Dia Útil após o encerramento do Período do Direito de Preferência. Caso a demanda pela Subscrição de Sobras seja superior ao Montante Total da Oferta, a quantidade total de Cotas remanescentes será distribuída entre os Subscritores que tenham subscrito Cotas no Período de Subscrição de Sobras proporcionalmente aos respectivos lançamentos quanto à intenção de subscrição de Cotas no Boletim de Subscrição. Não haverá a negociação do direito à Subscrição de Sobras. O Direito de Subscrição de Sobras poderá ser exercido tanto no ambiente da BM&FBOVESPA quanto nas Agências Especializadas do Agente Escriturador.

10. Fica o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição prestadora de serviços de escrituração das Cotas, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas identificada no campo 26 acima, observado o disposto na Cláusula 3 e seguintes.

11. Mediante recebimento da totalidade do valor indicado no campo 28 acima, o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, dá(ão) ao Subscritor a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado no campo 28 acima. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo 26 acima, o Subscritor dá ao Fundo, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas no campo 26 acima.

12. O Subscritor assina o Termo de Adesão anexo anuindo com todas as condições do Regulamento do Fundo e do Prospecto Definitivo da Oferta, datado de 31 de outubro de 2012, cujos termos declara conhecer e aceitar.

13. Para fins deste Boletim de Subscrição, "Dia Útil", seja no plural ou no singular, significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

14. Fica eleita a Comarca da Capital do Estado de São Paulo como a competente para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DAS CORRETORAS CONSORCIADAS OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA (A) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO DEFINITIVO, (B) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DA ASSINATURA DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, (C) TER CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, CASO TENHA SIDO PUBLICADO, (D) TER CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ÀS COTAS, BEM COMO DOS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO "10 - FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas

assinaturas nos campos 32 e 33 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 34 abaixo.	
32 - DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO _____ LOCAL DATA _____ SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	33 – CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER OU DO COORDENADOR CONTRATADO OU DA CORRETORA CONSORCIADA, CONFORME O CASO: _____ LOCAL DATA _____ ( ) COORDENADOR LÍDER ( ) COORDENADOR CONTRATADO:_____ ( ) CORRETORA CONSORCIADA:_____ _____
34 – TESTEMUNHAS _____ _____ NOME: NOME: CPF: CPF:	

Anexo I ao Boletim de Subscrição - Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF 11.664.201/0001-00

NOME/RAZÃO SOCIAL DO COTISTA:			CNPJ/CPF:
Nº BANCO:	Nº AGÊNCIA:	Nº CONTA: Nº CONTA	VALOR (R$):

Na qualidade de Subscritor de Cotas de emissão do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), administrado pelo Banco Fator S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06 ("Administrador"), venho, por meio deste Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão"), declarar o quanto segue:

(i) recebi, no ato da minha primeira subscrição de Cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento e do prospecto definitivo do Fundo ("Regulamento" e "Prospecto Definitivo" ou "Prospecto", respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, sendo que, por meio deste Termo de Adesão, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;

(ii) tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração e de performance devida ao Administrador, dos riscos aos quais o Fundo e, consequentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo e da perda total do capital por mim investido;

(iii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;

(iv) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;

(v) tenho ciência de que o Administrador, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de Cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;

(vi) tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;

(vii) obrigo-me a manter minha documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações e/ou resgates das Cotas

de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

(viii) obrigo-me a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;

(ix) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(x) tenho ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo e/ou de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros; e

(xi) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Fundo e o Administrador por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevo-me.

Local, data de data de data

_____

DENOMINAÇÃO DO COTISTA

ANEXO VI.

Modelo de Pedido de Reserva

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA

CÓDIGO ISIN Nº BRVRTACTF008

Condicionado ☐

Não Condicionado ☐

Nº

Pedido de Reserva ("Pedido de Reserva" ou "Pedido") relativo à oferta pública de distribuição de até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil setecentas e oitenta e três) cotas do **FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), todas nominativas e escriturais, ("Cotas"), sendo que o preço de subscrição e integralização de cada Cota será equivalente a R$ 115,00 (cento e quinze reais) ("Preço de Subscrição e Integralização"), sendo que no caso de integralizações após a Data de Liquidação Financeira da Oferta (abaixo definida), o preço de integralização será atualizado pelo Preço de Subscrição e Integralização da Cota atualizado diariamente pela Rentabilidade Alvo do Fundo (conforme definida no Prospecto) entre a Data da Liquidação Financeira da Oferta e a data da eventual liquidação ("Preço por Cota"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sob coordenação do Banco Fator S.A., instituição financeira credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o ato declaratório nº 4.341, de 30 de maio de 1997, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11° e 12º andares, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.644.196/0001-06 ("Fator" ou "Coordenador Líder"), da Fator S.A. Corretora de Valores e da Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio ("Coordenadores Contratados" e, quando juntamente com o Coordenador Líder apenas "Coordenadores"), e demais instituições intermediárias autorizadas a operar na BM&FBOVESPA ("Corretoras Consorciadas" que em conjunto com os Coordenadores apenas "Instituições Participantes da Oferta") ("Oferta" ou "Segunda Emissão", respectivamente).

O Fundo foi constituído por meio do "Termo de Constituição do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 01 de fevereiro de 2010 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"). O Administrador solicitou autorização para a constituição do Fundo em 07 de abril de 2010, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, a qual foi concedida em 24 de março de 2011. O inteiro teor do Regulamento, conforme alterado e consolidado em 25 de abril de 2011, por meio do "Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento" e a ata Assembleia Geral que aprovou a Oferta, datada de 13 de agosto de 2012, conforme rerratificada pelo "Termo de Rerratificação", datado de 22 de agosto de 2012, foram registrados no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8767921, em 20 de agosto de 2011, sob o nº 8809257, em 20 de agosto de 2012, e sob o nº 8809810, em 24 de agosto de 2012, respectivamente.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 65.217 (sessenta e cinco mil, duzentas e dezessete) Cotas do lote suplementar, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Administrador do Fundo ao Coordenador Líder. Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá também ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 86.956 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e seis) cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"). A manutenção da Oferta encontra-se condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 86.957 (oito mil novecentas e cinquenta e sete) Cotas no valor de R$10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais) ("Montante Mínimo").

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas (i) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de publicação do Anúncio de Início, (ii) quando da colocação integral das Cotas do Fundo ou (iii) quando da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observado os termos do cronograma tentativo da Oferta constante do Prospecto ("Período de Colocação"). O plano de distribuição das Cotas no curso da Oferta será conduzido pelas Instituições Participantes da Oferta em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos termos abaixo.

É assegurado aos cotistas titulares de Cotas do Fundo, na data de publicação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações, direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, conforme descrito na seção "7.4. – Direito de Preferência e Período de Subscrição de Sobras", do Prospecto ("Direito de Preferência"). Até 05 de dezembro de 2012, o Coordenador Líder deverá divulgar Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes.

Poderá ser realizado rateio proporcional entre as quantidades máxima e mínima de Cotas a serem alocadas entre os investidores, tendo em vista o exercício do Direito de Preferência, da Subscrição de Sobras e do Pedido de Reserva, conforme aplicável, não havendo nenhuma garantia de que os investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. As Cotas subscritas e integralizadas na Oferta durante os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data do último Dia Útil do prazo para exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras, respectivamente, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes. As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas após os períodos do exercício do Direito de Preferência e Subscrição de Sobras farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Pedido de Reserva, incluindo informações sobre (1) o Fundo, seu setor de atuação e atividades, (2) as características das Cotas, (3) os termos e condições da Oferta e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial a seção "10 – FATORES DE RISCO" do Prospecto, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Salvo conforme definidos neste Pedido de Reserva, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto.

INVESTIDOR				
1. Nome/Razão Social				2. CPF/CNPJ
3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. CEP	8. Cidade		9. Estado	10. País
11. Código de Área	12. Telefone	13. Fax		14. Email

PESSOA FÍSICA				
15. Identidade	16. Órgão Emissor/UF	17. Data Nascimento	18. Nacionalidade	19. Estado Civil

PESSOA JURÍDICA		
20. Data de Constituição	21. Representante Legal	22. CPF Representante Legal

DECLARAÇÕES
23. a. [ ] **O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER OU DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DAS CORRETORAS CONSORCIADAS DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.**
23. b. [ ] **O INVESTIDOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, NÃO É ADMINISTRADOR OU GESTOR DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER OU DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DAS CORRETORAS CONSORCIADAS DA OFERTA OU OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA, CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DE PESSOA VINCULADA, ASCENDENTE, DESCENDENTE E/OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU.**

VALOR DA RESERVA		
24. Valor da Reserva (R$)	25. a. [ ] Condiciono minha aceitação à colocação da totalidade das Cotas da Oferta até o término da Data de Liquidação Financeira da Oferta (conforme indicada na Cláusula 3 abaixo)	25. b. [ ] Desejo adquirir: [ ] a totalidade das Cotas correspondentes ao Valor da Reserva indicado no campo 24; ou [ ] a proporção de Cotas aqui demandada em relação ao total da Oferta que seria integralizada pelo Valor da Reserva indicado no campo 24, porém aplicada sobre o total de Cotas efetivamente colocado.

FORMA DE PAGAMENTO			
26. [ ] DOC/TED em Conta Corrente [ ] DOC/TED em Conta de Investimento	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente/Conta de Investimento
27. [ ] Débito em Conta Corrente [ ] Débito em Conta de Investimento	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente/Conta de Investimento
FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
28. [ ] Crédito em Conta Corrente [ ] Crédito em Conta de Investimento	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente/Conta de Investimento

CLÁUSULAS CONTRATUAIS
1. Nos termos deste Pedido de Reserva, o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, identificado no campo 30 abaixo, obriga-se a, em nome do investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 24 acima. 2. O investidor poderá optar pela estipulação de uma quantidade mínima de Cotas a serem subscritas na Oferta nos campos 25 (a) e (b), dentre as seguintes opções: (1) à colocação da totalidade das Cotas da Segunda Emissão (excluídas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais); ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "(1)" acima serão automaticamente cancelados. Na hipótese de colocação de quantidade de Cotas superior ao Montante Mínimo, mas inferior à totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "(2)" serão confirmados, em caráter irrevogável e irretratável, até a totalidade de Cotas equivalentes ao Valor de Reserva, definido no campo 24,

observado o disposto no campo 25 (b) e os critérios de rateio previstos nos na Cláusula 3 abaixo.

3. A efetiva quantidade de Cotas a ser adquirida por cada investidor e o respectivo valor do investimento, limitado ao indicado no campo 24 acima, deverão ser informados ao investidor pelo Coordenador Líder ou pelos Coordenadores Contratados ou pelas Corretoras Consorciadas, conforme o caso, que convocará os investidores mediante publicação de comunicado. Cada investidor deverá firmar o respectivo Boletim de Subscrição e efetuar o pagamento aplicável ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, até 19 de dezembro de 2012 ("Data de Liquidação Financeira da Oferta"), sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

§1° Até 13 de dezembro de 2012, o Coordenador Líder deverá divulgar Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período de Subscrição de Sobras, informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e a quantidade de Cotas remanescentes, sendo que, desta forma, a quantidade de Cotas remanescentes poderá ser significativamente inferior à quantidade original de Cotas objeto da Segunda Emissão. Assim, não há nenhuma garantia de que os investidores que venham a celebrar Pedidos de Reserva venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

§2º O Pedido de Reserva encontra-se sujeito a ter seus montantes ajustados pelo exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo em dia com suas obrigações, direito este concedido para exercício no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da data da publicação do Anúncio de Início, conforme descrito na seção "7.4. – Direito de Preferência e Período de Subscrição de Sobras", do Prospecto.

§3º Os investidores deverão, necessariamente, indicar no campo 23 (a) ou (b) acima a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, respectivamente, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a pessoas que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Boletins de Subscrição e os Pedidos de Reserva firmados por investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas no Prospecto) em que não se tenha constatado a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo investidor serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Os cotistas do Fundo que sejam enquadrados como Pessoas Vinculadas poderão exercer o Direito de Preferência até o 10° (décimo) Dia Útil contado a partir do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior ao da publicação deste Anúncio de Início.

§4º Findo o período para o Exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder deverá divulgar o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e de Início do Período de Subscrição de Sobras informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas no curso dos procedimentos de exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes. A partir de então, caso existam Cotas remanescentes, haverá um período adicional de 5 (cinco) Dias Úteis para que os cotistas que tenham subscrito Cotas no Período do Direito de Preferência e tenham indicado sua intenção de participar do rateio pela Subscrição de Sobras possam exercer seu direito na subscrição de eventual sobra de Cotas ainda não subscritas ("Subscrição de Sobras").

§5º O Período de Subscrição de Sobras deverá ser iniciado no 2º (segundo) Dia Útil após o encerramento do Período do Direito de Preferência. Caso a demanda pela Subscrição de Sobras seja superior ao Montante Total da Oferta, a quantidade total de Cotas remanescentes será distribuída entre os cotistas que tenham subscrito Cotas no Período de Subscrição de Sobras proporcionalmente aos respectivos lançamentos quanto à intenção de subscrição de Cotas no Boletim de Subscrição. Não haverá a negociação do direito à Subscrição de Sobras. O Direito de Subscrição de Sobras poderá ser exercido tanto no ambiente da BM&FBOVESPA quanto nas Agências Especializadas do Agente Escriturador.

4. O Subscritor somente poderá desistir de seu Pedido de Reserva anteriormente à publicação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, na hipótese de (1) a Oferta ser suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400 e/ou (2) a Oferta ser modificada nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Para desistir da

Oferta nos termos deste item, o investidor deverá informar sua decisão ao Coordenador Líder ou aos Coordenadores Contratados ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, até às 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de publicação de comunicação pelo Coordenador Líder, observado o §2º abaixo, informando o evento que possa dar causa à desistência do Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição. Se for o caso, o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

§1º Caso o investidor não informe sua decisão de desistência deste Pedido de Reserva nos termos desta Cláusula 4, este Pedido de Reserva será considerado válido e o investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento nos termos da Cláusula 3 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nas Cláusulas 4 acima e 5 abaixo será imediatamente publicado em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta, no jornal Valor Econômico ("Anúncio de Retificação").

5. Na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, este Pedido de Reserva será automaticamente cancelado e o Investidor será comunicado pelas Instituições Participantes da Oferta sobre essa resilição, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que será inclusive objeto de publicação de Anúncio de Retificação.

6. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento do valor calculado nos termos da Cláusula 3 acima e (a) o Investidor venha a desistir deste Pedido de Reserva, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5 acima, os valores eventualmente depositados serão integralmente devolvidos ao investidor na forma indicada no campo 28 acima, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

7. O investidor declara, neste ato, que observou o valor mínimo de pedido de investimento de R$ 5.750,00 (cinco mil setecentos e cinquenta reais) ("Valor Mínimo de Subscrição") bem como o valor máximo de pedido de investimento correspondente a até a até R$ 4.999.970,00 (quatro milhões novecentos e noventa e nove mil novecentos e setenta reais), o equivalente a 43.478 (quarenta e três mil quatrocentas e setenta e oito) Cotas e que tem conhecimento de que o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, não receberá(ao) Pedido de Reserva em inobservância a esses valores de investimento. Sem prejuízo do acima, o investidor declara-se ciente que este Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao limite mínimo de investimento acima definido, sendo que não há nenhuma garantia de que o investidor venha a adquirir a quantidade de Cotas desejada nem mesmo a quantidade de Cotas correspondente ao Valor Mínimo de Subscrição.

8. Este Pedido de Reserva é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 3, 4, 5 e 6 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título, representando um compromisso irrevogável e irretratável de integralização e subscrição de Cotas no Valor da Reserva indicado no campo 24 acima, observado os critérios de rateio aqui previstos e ressalvadas as hipóteses de desistência expressamente previstas na Cláusula 4 acima. Caso o investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos aqui previstos, o presente Pedido de Reserva poderá ser executado pelo Coordenador Líder e/ou pelos Coordenadores Contratados e/ou pelo Administrador do Fundo, obrigando o investidor a integralizar os recursos previstos após o rateio.

9. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Fundo, na forma do Anexo I e do Anexo II deste Pedido de Reserva, conforme o caso, e estará sujeita aos prazos, termos e condições deste Pedido de Reserva, da Oferta e dos Boletins de Subscrição.

§1. O investidor declara, neste ato, ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição, do

Termo de Adesão e do Prospecto, nomeando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar, em seu nome, o Boletim de Subscrição, o Termo de Adesão e todos os demais documentos necessários à subscrição e integralização das Cotas, devendo o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados ou as Corretoras Consorciadas, conforme o caso, enviar cópia do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão assinado ao investidor, no endereço constante dos campos 1, 3 a 10 acima. O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão serão celebrados somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM.

10. **O Subscritor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Definitivo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes *websites*: (1) http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais /renda_variavel/oferta_publica/347/347.html; (2) http://www.cvm.gov.br – nesse *website,* no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento", digitar no primeiro campo "Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário", clicar no link "Fundo", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados" e clicar no link "Prospecto e (3) http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundoImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=VRTA11&idioma=pt-br – nesse *website*, clicar em "Prospecto – 2ª emissão".**

11. Para fins deste Pedido de Reserva, "Dia Útil", seja no plural ou no singular, significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

12. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes deste Pedido de Reserva, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

COMO OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO UMA MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO, 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. COMO RESULTADO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, PODENDO OS TITULARES DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, MESMO SENDO ESTAS OBJETO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA OU DE BALCÃO ORGANIZADO. DESSE MODO, O INVESTIDOR QUE ADQUIRIR AS COTAS DO FUNDO DEVERÁ ESTAR CONSCIENTE DE QUE O INVESTIMENTO NO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO. ADICIONALMENTE, PODERÁ OCORRER PERDA DE LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO NO CASO DE SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE GRANDE QUANTIDADE DE COTAS POR POUCOS INVESTIDORES.

AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DAS CORRETORAS CONSORCIADAS OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA (A) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO, (B) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTE PEDIDO DE RESERVA E DA ASSINATURA DESTE PEDIDO DE RESERVA, (C) TER CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, CASO TENHA SIDO PUBLICADO, E (D) TER CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, BEM COMO DOS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO "10 - FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO. E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes este Pedido de Reserva, apondo suas assinaturas nos campos 29 e 30 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 31 abaixo.	
29 - DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA _____ LOCAL DATA _____ INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL	30 – CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER OU DO COORDENADOR CONTRATADO OU DA CORRETORA CONSORCIADA, CONFORME O CASO: _____ LOCAL DATA _____ ( ) COORDENADOR LÍDER ( ) COORDENADOR CONTRATADO:_____ ( ) CORRETORA CONSORCIADA:_____ _____
31 – TESTEMUNHAS _____ NOME: CPF:	_____ NOME: CPF:

ANEXO I AO PEDIDO DE RESERVA – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E TERMO DE ADESÃO

8

ANEXO VII.

Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – 2° emissão de Cotas Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário FII

O estudo de viabilidade referente à nova Oferta Pública do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Fator Veritá foi elaborado pela instituição administradora do Fundo (Banco Fator) na data de 27 de Agosto de 2012, visando simulação do comportamento da carteira do FUNDO ao longo do período de 12 meses, tendo como base de partida a composição da carteira na data de 31 de Julho de 2012 e, adicionalmente, após o encerramento do período de oferta pública, a aplicação do volume total captado em CRI's de características semelhantes às recentes emissões/ofertas realizadas no mercado.

PREMISSAS

1. Receitas

1.1. CRI's já pertencentes à carteira do FUNDO

Os fluxos referentes a juros e correção monetária dos CRI's que já compõem a carteira do FUNDO foram projetados utilizando a taxa original dos ativos e as projeções de IGPM e IPCA consideradas neste estudo, conforme ANEXO []. Para os fluxos de amortização destes mesmos ativos, por ocorrência de pré-pagamentos, optou-se por utilizar uma taxa média de amortização definida pela média do percentual de amortização dos últimos seis meses, conforme tabela abaixo.

Mês	IGPM	Saldo Início do Mês	Saldo Corrigido	Valor Amortizado	% de Amortização
fev/12	0,06%	R$ 30.164.323	R$ 30.155.071	R$ 462.056	1,53%
mar/12	0,43%	R$ 29.677.472	R$ 29.740.873	R$ 542.147	1,82%
abr/12	0,85%	R$ 30.037.892	R$ 30.165.772	R$ 419.013	1,39%
mai/12	1,02%	R$ 30.812.828	R$ 30.969.979	R$ 531.772	1,72%
jun/12	0,66%	R$ 30.451.452	R$ 30.551.779	R$ 484.075	1,58%
jul/12	1,34%	R$ 30.594.919	R$ 30.799.385	R$ 457.945	1,49%
				Média	1,59%

1.2. CRI's adquiridos após o período de Oferta Pública

Para os fluxos provenientes de CRI's adquiridos após a Oferta Pública, definiu-se um ativo de referência com características em linha com os CRI's disponíveis atualmente no mercado. Para este CRI de referência, foi considerada a mesma taxa de amortização apurada para os CRI's que já compõe a carteira na data base do presente estudo.

Características do CRI adquirido após a Oferta Pública	
Taxa	IGPM + 7,50% a.a
Periodicidade dos pagamentos	Mensal
Taxa de Amortização (a.m.)	1,59%

Ativos de Liquidez

Além dos investimentos em CRI's, o estudo de viabilidade leva em consideração a aplicação em ativos de liquidez, tais como LCI's e Fundos de Renda Fixa, como alternativa de alocação do caixa disponível não distribuído aos cotistas. A taxa média de rendimento das aplicações nestes instrumentos foi definida em 90% do CDI.

2. Índices de Mercado

Os índices de inflação e taxas de juros praticadas pelo mercado, utilizados neste estudo, foram projeções publicadas no relatório Focus de 31 de agosto de 2012.

Inflação nos próximos 12 meses	
IPCA	5,65%
IGP-M	5,39%

Fonte: Banco Central do Brasil – relatório Focus (31/8/2012)

3. Reinvestimentos

Neste estudo de viabilidade, considerou-se que o fluxo total proveniente de juros e correção monetária será distribuído mensalmente aos investidores, enquanto que os recursos de oriundos de amortizações são aplicados em ativos de liquidez definidos o item 1.3.

4. Alocação do Volume Captado

Após o encerramento do período de Oferta Pública, definiu-se que os recursos provenientes da oferta serão alocados de forma gradativa em CRI's, enquanto que a parcela não investida será alocada em ativos de liquidez, conforme tabela abaixo.

Evolução da Alocação do Volume Captado na Oferta em CRI's					
	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5
% alocado em CRI	70%	80%	90%	100%	100%
% alocado em ativos de liquidez	30%	20%	10%	0%	0%

5. Despesas

5.1. Despesas referentes à Oferta Pública

Custos da Oferta	Valor (R$)	% em Relação ao Valor da Oferta
Comissão de Colocação	R$ 1.500.045,00	3,00%
Despesas de Marketing	R$ 100.000,00	0,20%
Outras Despesas	R$ 100.000,00	0,20%
Taxa de Fiscalização - CVM	R$ 82.870,00	0,17%
Total	R$ 1.782.915,00	3,57%

5.2. Despesas recorrentes

A Taxa de Administração considerada é de 1,0% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Outras de despesas do Fundo foram projetadas proporcionais ao tamanho do FUNDO, considerando a taxa de 0,4% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. Tais despesas são referentes à Taxa de Custódia, custos com auditoria, Taxa CVM, Taxa BMF / Bovespa, Taxa Anbima e despesas com publicações legais e correspondência.

(Página da Assinaturas 1/1 do **ESTUDO DE VIABILIDADE realizado pelo Banco Fator S.A. (Administrador) – 2° emissão de Cotas Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário FII realizado em 31/08/2012)**

Banco Fator S.A

Paulo Vellani de Lima
RG: 16.118.675-0
CPF: 147.331.908-08

bancotator

Estudo de Viabilidade da Segunda Emissão de cotas do FII Verita

Fluxo dos Ativos em Carteira (data base: 31/jul/2012)	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
IGP-M	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
IPCA	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
CDI	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Saldo de LCI + Fundos DI	**782.741**	**1.294.811**	**1.798.709**	**2.294.567**	**2.782.511**	**3.262.669**	**3.735.165**	**4.200.120**	**4.657.655**	**5.107.890**	**5.550.939**	**5.986.918**
Rendimentos de LCI e Fundos DI	4.257	7.042	9.783	12.480	15.134	17.745	20.315	22.844	25.332	27.781	30.191	32.562
Aplicação em CRI (início do período)	**32.088.546**	**31.576.476**	**31.072.577**	**30.576.720**	**30.088.775**	**29.608.618**	**29.136.122**	**28.671.167**	**28.213.631**	**27.763.397**	**27.320.348**	**26.884.369**
Juros sobre Principal	219.705	216.199	212.749	209.354	206.013	202.725	199.490	196.307	193.174	190.091	187.058	184.073
Correção Monetária	142.261	139.991	137.757	135.558	133.395	131.266	129.172	127.110	125.082	123.086	121.122	119.189
Amortização de Principal	512.070	503.899	495.857	487.944	480.158	472.495	464.955	457.536	450.234	443.049	435.979	429.022
Rendimentos (não considera amortização)	366.223	363.232	360.288	357.392	354.542	351.737	348.977	346.261	343.588	340.958	338.370	335.823
% distribuído	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rendimentos disponíveis p/ distribuição	**366.223**	**363.232**	**360.288**	**357.392**	**354.542**	**351.737**	**348.977**	**346.261**	**343.588**	**340.958**	**338.370**	**335.823**

Fluxo dos Ativos Adquiridos Pós-Oferta	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Volume Líquido Captado	48.217.173											
Volume Alocado em CRI	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Saldo investido em CRI	**33.752.021**	**38.035.149**	**42.249.929**	**46.397.453**	**45.657.077**	**44.928.515**	**44.211.579**	**43.506.084**	**42.811.846**	**42.128.686**	**41.456.428**	**40.794.897**
Juros sobre Principal	204.028	229.919	255.397	280.469	275.993	271.589	267.255	262.991	258.794	254.664	250.601	246.602
Correção Monetária	147.982	166.761	185.240	203.424	200.178	196.984	193.840	190.747	187.703	184.708	181.761	178.860
Amortização de Principal	538.590	606.937	674.193	740.376	728.562	716.936	705.496	694.238	683.160	672.258	661.531	650.975
Investimento em LCI e Over	**14.465.152**	**10.182.024**	**5.967.244**	**1.819.720**	**2.560.096**	**3.288.658**	**4.005.594**	**4.711.089**	**5.405.327**	**6.088.487**	**6.760.745**	**7.422.276**
Juros s/ Over e LCI	78.674	55.379	32.455	9.897	13.924	17.887	21.786	25.623	29.399	33.114	36.771	40.369
PMT disponível p/ distribuição	**430.684**	**452.059**	**473.092**	**493.790**	**490.095**	**486.460**	**482.882**	**479.361**	**475.896**	**472.487**	**469.132**	**465.831**

Despesas	Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11
Taxa de Administração	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266	67.266
Despesas Recorrentes do Fundo	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000
Total de Despesas	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**	**96.266**
Resultado distribuído	700.641	719.025	737.115	754.916	748.371	741.931	735.593	729.356	723.219	717.180	711.237	705.389
Rendimento por cota	R$ 0,97	R$ 0,99	R$ 1,02	R$ 1,04	R$ 1,03	R$ 1,02	R$ 1,02	R$ 1,01	R$ 1,00	R$ 0,99	R$ 0,98	R$ 0,97
Rentabilidade projetada pós-emissão	0,86%	0,89%	0,91%	0,93%	0,92%	0,91%	0,91%	0,90%	0,89%	0,88%	0,88%	0,87%
(% CDI)	143%	147%	150%	154%	153%	151%	150%	149%	148%	146%	145%	144%
Rentabilidade em relação do IGP-M	5,5%	5,8%	6,1%	6,4%	6,3%	6,2%	6,1%	6,0%	5,9%	5,8%	5,7%	5,6%

ANEXO VIII.

Demonstrações Financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Fator S.A.)

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2011 e
Relatório dos Auditores Independentes
CNPJ 11.664.201/0001-00

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Deloitte.

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua José Guerra, 127
04719-030 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax: +55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário, que compreendem a demonstração da composição e diversificação das aplicações em 31 de dezembro de 2011 e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou 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 pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou 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 fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Administrador do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pelo Administrador do Fundo, 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.

"Deloitte" refere-se à sociedade limitada estabelecida no Reino Unido "Deloitte Touche Tohmatsu Limited" e sua rede de firmas-membro, cada qual constituindo uma pessoa jurídica independente. Acesse www.deloitte.com/about para uma descrição detalhada da estrutura jurídica da Deloitte Touche Tohmatsu Limited e de suas firmas-membro.

© Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2011 e o desempenho das suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento.

Outros assuntos

Demonstração da evolução do valor da cota e da rentabilidade

Nosso exame foi conduzido com o objetivo de emitir relatório sobre as demonstrações financeiras anteriormente referidas, tomadas em conjunto. A demonstração da evolução do valor da cota e da rentabilidade correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 está sendo apresentada para propiciar informação suplementar sobre o Fundo. As informações contábeis da evolução do valor da cota e da rentabilidade correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes ao período de 5 de agosto de 2010 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2010, que compreendem as demonstrações da evolução do patrimônio líquido e da evolução do valor da cota e da rentabilidade para o período findo naquela data, foram elaboradas pelo Administrador do Fundo em conjunto com as demonstrações financeiras referidas no primeiro parágrafo, devido ao início das atividades do Fundo ocorrida em 31 de janeiro de 2011 (data da última integralização de cotas). Estes valores foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo de responsabilidade dos auditores independentes e, em nossa opinião, apresentam adequadamente as demonstrações da evolução do patrimônio líquido e da evolução do valor da cota e da rentabilidade do Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário para o período findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento.

São Paulo, 23 de março de 2012

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6 'S' SP

© 2012 Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	2.011	2.010	Passivo	2.011	2.010
Circulante	**1.986**	**3.526**	**Circulante**	**35**	-
Disponibilidades	1	-	Taxa de administração (Nota 6)	29	-
Bancos	1		Contas a pagar	6	-
Aplicações financeiras	**1.985**	**3.526**			
Cotas de Fundos de Investimentos	1.068	3			
Fator Over FI Curto Prazo	1.068	3			
Títulos de Renda Fixa	917	3.523			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	917	3.523			
			Patrimônio líquido	**33.062**	**3.526**
Realizável a longo prazo	**31.111**	**-**	Cotas integralizadas (Nota 4)	30.160	3.443
Aplicações financeiras			Lucros acumulados (Nota 4)	3.419	83
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	31.111	-	(-) Distribuição de rendimentos (Nota 5)	(517)	-
Total do ativo	**33.097**	**3.526**	**Total do passivo**	**33.097**	**3.526**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstração de Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e
Período de 5 de agosto a 31 de dezembro de 2010
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	2.011	2010
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	**3.740**	**78**
Receita de aplicações em fundos de investimento imobiliário	46	
Receita de CRI	3.499	-
Receita de LCI	183	78
Ganho não realizado com CRIs	12	-
Resultado da atividade imobiliária	**3.740**	**78**
Receitas (Despesas) operacionais	**(404)**	**5**
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	3	5
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de funcionamento	17	-
Outras receitas	-	-
Taxa de administração (Nota 6)	(370)	
Despesas administrativas (Nota 8)	(54)	-
Período de distribuição	(9)	
Período de funcionamento do fundo	(45)	
Lucro líquido do exercício/período	**3.336**	**83**
Quantidade de cotas	289.419	70.000
Lucro líquido por cota - R$	**11,5265**	**1,1857**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e
Período de 5 de agosto a 31 de dezembro de 2010
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	2.011	2.010
Atividade operacional		
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de distribuição	3	5
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro - período de funcionamento	17	-
Recebimento de juros de CRI	2.348	-
Recebimento de rendimentos de FII	19	-
Pagamento da taxa de administração	(341)	-
Período de distribuição	(36)	
Período de funcionamento	(305)	
Pagamento de outros gastos operacionais	(48)	-
Período de distribuição	(5)	
Período de funcionamento	(43)	
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.998**	**5**
Atividade de investimento		
Aquisição de CRI	(38.538)	-
Aquisição de cotas de FII	(787)	
Aquisição de LCI	(10.138)	3.445
Venda de CRI	1.898	-
Venda de cotas de FII	814	
Venda de LCI	12.927	
Recebimento de amortização de CRI	6.692	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(27.132)**	**3.445**
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas (Nota 5)	26.717	3.443
Rendimentos pagos	(517)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**26.200**	**3.443**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**1.066**	**3**
Caixa líquido das atividades operacionais no início do exercício/período	3	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do exercício/período	1.069	3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 11.664.201/0001-00)

(Administrado pelo Banco Fator S.A.)

(CNPJ: 33.644.196/0001-06)

Notas explicativas do administrador às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e período de 5 de agosto a 31 de dezembro de 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário – CVM sob o código (174-0), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº. 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de doze anos contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição pública das cotas do Fundo, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cotas de FII), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (cotas de FIDC), cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (cotas de FI RF) e debêntures.

O Fundo foi constituído em 1 de fevereiro de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 26 de julho de 2010, sendo encerrada em 31 de janeiro de 2011, após distribuição das 28.941.930 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo em 24 de março de 2011.

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 emanam das disposições previstas nas Instruções nº 206/94 e 472/08 da CVM. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 5. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas pela primeira vez considerando-se o período desde a primeira integralização de cotas no Fundo, em virtude da distribuição de cotas ter sido encerrada em 31 de janeiro de 2011.

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários – FII alinhando àqueles previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo Internacional Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516, que produzirão efeitos a partir dos exercícios sociais iniciados em ou após 1° de janeiro de 2012 são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração:

Reconhecimento	Classificação	Mensuração
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período

- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;

- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;

- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:

  I – Balanço Patrimonial do Final do Período;

  II – Demonstração do Resultado do Período;

  III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;

  IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

Os ajustes decorrentes da adoção dos novos critérios e seus impactos no patrimônio líquido do fundo não foram possíveis de serem mensurados na elaboração destas demonstrações financeiras. Não obstante, um dos principais efeitos a serem reconhecidos no Fundo, refere-se à mensuração das propriedades para investimentos e aos fundos investidos não negociados em bolsa ao seu valor justo.

3 Resumo das principais práticas contábeis

(a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência e considera os gastos incorridos com a colocação de cotas no Fundo.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, representados pelas aplicações em cotas de fundos de investimento.

(c) Ativo circulante

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidos, incluindo ajustes de marcação a mercado quando aplicável.

(c.1) Aplicações financeiras (circulante)

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte e seus valores se aproximam dos seus respectivos valores de mercado.

Títulos de renda fixa - são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor.

(d) Aplicações financeiras (realizável a longo prazo)

Trata-se de aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI, contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(f) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4 Aplicações financeiras

O Fundo aplica em Letras de Crédito Imobiliário e em cotas do fundo Fator Over Fundo de Investimento Curto Prazo, administrado pelo Banco Fator S.A. que investe prioritariamente em operações compromissadas, cujo valor era de R$ 1.068 em 31 de dezembro de 2011, o qual se assemelha ao seu valor de mercado.

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em cotas de fundos de investimento financeiro, durante o período de distribuição de cotas enquanto não foram investidos nos ativos imobiliários objeto do Fundo.

O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, conforme abaixo:

Título	Valor de Mercado	Série	Securitizadora	Agente Fiduciário	Vencimento	Juros (%)	Atualização Monetária
CRI	2.008	9	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	Pentágono S.A. DTVM	11/11/2016	7,60 a.a.	IGP-M
CRI	1.516	185	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	15/03/2015	7,70 a.a.	IGP-M
CRI	253	185	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	15/03/2015	7,70 a.a.	IGP-M
CRI	1.274	16	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	Pentágono S.A. DTVM	14/01/2016	1,20 a.a.	CDI

Título	Valor de Mercado	Série	Securitizadora	Agente Fiduciário	Vencimento	Juros (%)	Atualização Monetária
CRI	935	177	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Pentágono S.A. DTVM	09/09/2014	1,20 a.a.	CDI
CRI	11.021	156	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	13/12/2039	8,30 a.a.	IGP-M
CRI	566	156	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	13/12/2039	8,30 a.a.	IGP-M
CRI	2.749	1	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	Pavarini DTVM Ltda	09/09/2038	8,10 a.a.	IGP-M
CRI	2.278	180	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	20/08/2040	8,00 a.a.	IGP-M
CRI	3.068	7	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	Planner Trustee DTVM.	26/11/2022	8,50 a.a.	IPCA
CRI	2.166	259	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	20/09/2031	8,70 a.a.	IGP-M
CRI	859	157	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	13/12/2039	12,00 a.a.	IGP-M
CRI	1.430	157	Brazilian Securities Companhia de Securitização	Oliveira Trust DTVM S.A.	13/12/2039	12,00 a.a.	IGP-M
CRI	988	30	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	Pentágono S.A. DTVM	11/10/2021	11,50 a.a.	IGP-M
Total	**31.111**						

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 289.419 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 114,2344.

Em relação à 1º emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26/07/2010, correspondente a 100.000.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 28.941.930 cotas ao valor nominal de R$ 1,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 30.295, em 31/01/2011. Em 14 de junho de 2011 houve grupamento das cotas em assembleia geral de cotistas na razão de 100/1.

Movimentação do patrimônio líquido

	2011	2010
Saldo inicial	3.526	-
Integralização de cotas	26.717	3.443
Lucro líquido do exercício/ período	3.336	83
Distribuição de rendimentos do período (Nota 5)	(517)	-
Saldo em 31 de dezembro	33.062	3.526
Valor da cota em 31 de dezembro de:	114,23	1,03

6 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos são apurados em regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral e distribuídos a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R$ 517, abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos

	2011	2010
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	1.998	5
Ajustes ao fluxo de caixa - despesas de distribuição	41	-
Lucro na venda de CRI	125	
Lucro na venda de LCI	129	
Lucro na venda de FII	26	
Rendimentos financeiros durante distribuição de cotas	(3)	(5)
Rendimentos reinvestidos no Fundo	(395)	
Base de cálculo	1.921	-
Resultado mínimo a distribuir- 95%	1.825	-
Rendimentos apropriados no exercício	517	-
Pagamentos no exercício		
Total pago no exercício	517	-
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir (1)	1.308	-

(1) O rendimento a distribuir de R$ 1.308, referente ao segundo semestre de 2011 foi pago em janeiro de 2012.

7 Taxa de administração

A taxa de administração é de 1,5% ao ano, no primeiro ano do Fundo, contado da data da primeira subscrição e integralização de cotas; e 1% ao ano, após o primeiro ano do Fundo. A taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente e paga mensalmente ao administrador.

No exercício, foi apropriada a importância de R$ 370 a título de taxa de administração.

8 Rentabilidade

O montante dos rendimentos provisionados no período é equivalente a uma rentabilidade de 11,03% sobre o patrimônio líquido inicial, considerando data base 28 de janeiro de 2011, onde foi finalizada a integralização das cotas.

9 Despesas administrativas

Referem- se a:

(i) despesas durante o período de distribuição:

	2011
Custódia	7
Cetip	2
Taxa de administração	36
Total de despesas	**45**

(ii) despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	2011
Custódia	29
Cetip	8
Taxa de administração	334
Taxa de fiscalização CVM	7
Outras despesas	1
Total de despesas	**379**
Total	**424**

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, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n°. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham mais de 50 cotistas pessoas físicas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, 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. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

13. Outras informações

03/06/2011 – Assembleia Geral de Cotistas deliberou apresentar alocação do Fundo em ativos alvo, aquisição de ativos de emissão ou titularidade do administrador e grupamento de cotas de emissão do Fundo.

JOSÉ RUBENS BACHIEGA
CRC 1SP158626

EDUARDO TEIXEIRA RIBEIRO
Diretor Responsável