

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.840/0001-14

Banco Santander (Brasil) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, São Paulo - SP

No montante de até

R\$354.750.000,00

(trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

Código ISIN nº BRSAAGCTF007

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: SAAG11

O **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) está realizando a oferta pública de distribuição de cotas de sua segunda emissão, nominativo-escriturais (“Cotas”), primária, no montante máximo de 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas do Fundo e o montante mínimo de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (“Oferta”), tendo cada uma delas o valor individual de R\$100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”). A emissão terá o valor máximo de R\$354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais) (“Volume Total da Oferta”) e mínimo de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões e trinta reais) (“Volume Mínimo da Oferta”), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar (conforme abaixo definido) e as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“Montante Mínimo de Investimento”). O Preço por Cota foi definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, de acordo com a metodologia apresentada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2013. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, (i) mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora” ou “Rio Bravo”), quando inscritas junto à Instituição Administradora; e (ii) de acordo com os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, quando inscritas junto aos demais Coordenadores e aos Participantes Especiais. A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos: (i) a liquidação financeira de ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo e (ii) a liquidação financeira das ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e dos Participantes Especiais será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil cento e vinte e cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas (“Cotas Adicionais”), a critério da Instituição Administradora. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”) foi contratado para realizar a Oferta das Cotas, em conjunto com o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.306.294/0002-26 (“BTG Pactual”) e com a Rio Bravo (Rio Bravo, em conjunto com o BTG Pactual e o Coordenador Líder, “Coordenadores”). Os Coordenadores realizarão a Oferta em conjunto com os participantes especiais. O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, que tem como Anexo I o regulamento datado de 24 de setembro de 2012, devidamente registrado em 25 de setembro de 2012, sob o nº 1.372.278 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado (“Regulamento”).

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo (“Cotistas”) na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2013, cuja ata foi registrada perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001385365, em conformidade com o disposto no inciso V do artigo 8.1 do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472. A alteração de determinados termos e condições da Oferta foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de abril de 2013, cuja ata foi registrada em 18 de abril de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001390898, e em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2013, cuja ata foi registrada em 13 de maio de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.393.179.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2013/007, em 05 de março de 2013. A alteração de determinados termos e condições da Oferta foi aprovada pela CVM em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

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

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com objeto de investimento específico e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

“Este Prospecto não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.”

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

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

Coordenador Líder



Coordenador



Coordenador e Instituição Administrativa



Participantes Especiais



Assessor Jurídico

STOCHE FORBES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
------------------------	----------

1. SUMÁRIO

• Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo	21
--	----

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

• Quantidade e Valores das Cotas.....	35
• Prazos de Distribuição.....	35
• Distribuição Parcial.....	36
• Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência.....	36
• Regras para Subscrição das Cotas do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência	37
• Negociação do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência.....	38
• Liquidação das Cotas Objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência	40
• Negociação das Cotas Objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência.....	41
• Oferta das Cotas Remanescentes	42
• Recebimento de Reservas.....	42
• Liquidação das Cotas Remanescentes	42
• Liquidação das Cotas Subscritas por Pessoas Vinculadas	43
• Negociação das Cotas Remanescentes	43
• Direito aos Rendimentos das Cotas	43
• Alocação da Oferta.....	43
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.....	45
• Público Alvo da Oferta.....	47
• Inadequação da Oferta a Investidores.....	47
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	47
• Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	48
• Deliberação da Oferta.....	48
• Regime de Colocação.....	48
• Plano de Distribuição.....	48
• Cronograma Estimativo	51

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	55
• O Setor Imobiliário - Histórico.....	60

4. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco	63
• Riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas.....	63
• Riscos Relacionados à Liquidez	63
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento	64
• Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel.....	64
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	65
• Risco de Aporte de Recursos Adicionais	65
• Risco de Diluição	65
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....	65
• Risco de Desapropriação	65
• Risco de Sinistro.....	66

• Risco de Despesas Extraordinárias.....	66
• Risco das Contingências Ambientais.....	66
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....	66
• Riscos Tributários.....	67
• Risco Institucional.....	68
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	68
• Riscos do Prazo.....	69
• Riscos de Crédito.....	69
• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários.....	70
• Risco Imobiliário.....	70
• Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais.....	70
• Risco Decorrente de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis...	71
• Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo.....	73
• Risco Relacionado à Existência de Ônus Real.....	73
• Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior.....	73
• Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados.....	73
• Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros.....	74
• Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo.....	74
• Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos.....	75
• Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo.....	75
• Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Renda Fixa.....	76
• Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito.....	76
• Risco de Alteração do Regulamento.....	76
• Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado.....	76
• Risco de Quórum de Aprovação Qualificado.....	77
• Risco de Maior Influência do Cotista Majoritário nas Decisões do Fundo.....	77
• Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta.....	77
• Demais Riscos.....	78

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

• Base Legal.....	81
• Características Básicas do Fundo.....	81
• Forma de Condomínio.....	88
• Prazo.....	88
• Objeto do Fundo.....	88
• Política de Investimentos.....	89
• Critérios de Elegibilidade.....	91
• Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica.....	92
• Características Gerais dos Ativos Imobiliários.....	94
• Rentabilidade e Valorização Patrimonial Esperadas.....	116
• Garantias.....	116
• Derivativos.....	117
• Da Amortização de Cotas do Fundo.....	117
• Liquidação.....	117
• Taxas e Encargos do Fundo.....	118
• Características das Cotas.....	119
• Política de Distribuição de Resultados.....	122
• Administração e Prestação de Serviços.....	123
• Vedações à Instituição Administradora.....	127
• Locatário e Coordenador Líder.....	128
• Histórico de Cotações do Fundo.....	131

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora/Coordenador 135
- Dos Coordenadores 140

7. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Demonstrativos dos Custos da Distribuição 145
- Contrato de Garantia de Liquidez 146
- Destinação dos Recursos 146

8. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo 149
- Tributação dos Investidores 149
- IOF/Títulos 149
- IOF/Câmbio 149

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 157

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes 161
- Relacionamento entre as Partes 163
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta 163
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 164

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 167
- Remessa de Informações à CVM 169

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a Respeito da Oferta 173

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas 177

14. ANEXOS

- **Anexo I** - Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta 181
- **Anexo II** - Regulamento do Fundo 189
- **Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder 237
- **Anexo IV** - Declaração da Instituição Administradora 241
- **Anexo V** - Modelo dos Boletins de Subscrição 245
- **Anexo VI** - Estudo de Viabilidade do Fundo 325
- **Anexo VII** - Laudos de Avaliação 341
- **Anexo VIII** - Atas de Assembleia Geral de Cotistas que aprovaram as Modificações da Oferta 1049

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“ <u>Agências de <i>Rating</i> Autorizadas</u> ”	A Fitch, a Moody’s e a Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 81 deste Prospecto.
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo que integram o patrimônio do Fundo na data deste Prospecto Definitivo ou que o Fundo poderá adquirir, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de <i>Rating</i> Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Imóveis ou Direitos Reais sobre imóveis já integrantes do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto Definitivo, conforme descritos na Seção “Ativos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo”, na página 94 deste Prospecto Definitivo, e os Novos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	KPMG Auditores Independentes.

<p>“<u>BTG Pactual</u>”:</p>	<p>Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.</p>
<p>“<u>BM&FBOVESPA</u>”:</p>	<p>BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.</p>
<p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”:</p>	<p>Documento que formaliza a subscrição e o compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor que poderá ser firmado pelo Investidor: (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta; ou (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica na versão deste que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores.</p>
<p>“<u>Cessionários</u>”:</p>	<p>Investidores que adquirirem o Direito de Preferência dos Cotistas.</p>
<p>“<u>Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta</u>”:</p>	<p>Comunicado publicado em 22 de março de 2013, informando ao mercado sobre a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo suspenso o recebimento de ordens de investimento até a aprovação das modificações pela CVM.</p>
<p>“<u>Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência</u>”:</p>	<p>Comunicado publicado 2 (dois) Dias Úteis após o fim do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo das Sobras do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes a serem objeto de distribuição pública durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.</p>

<p><u>“Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência”:</u></p>	<p>Comunicado publicado 2 (dois) Dias Úteis após o fim do Prazo do Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes a serem colocadas no âmbito do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.</p>
<p><u>“Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta”</u></p>	<p>Comunicado publicado após aprovação pela CVM das alterações nos termos e condições da Oferta informando o mercado sobre tais alterações e sobre o início do Prazo do Direito de Preferência.</p>
<p><u>“Comunicado ao Mercado do Período de Desistência”:</u></p>	<p>Comunicado publicado no dia 10 de maio de 2013, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400.</p>
<p><u>“Contratos de Compra e Venda”:</u></p>	<p>Contratos de Compra e Venda dos imóveis, a serem celebrados entre o Santander e a Instituição Administradora do Fundo.</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”:</u></p>	<p>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado entre o Fundo, representado pela Instituição Administradora, e os Coordenadores, conforme aditado.</p>
<p><u>“Contratos de Locação Atípica”:</u></p>	<p>Contratos de locação que foram e/ou serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Santander e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários, na modalidade “Sale Lease Back”, modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários do Santander condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos.</p>
<p><u>“Coordenadores”:</u></p>	<p>O Coordenador Líder, a Rio Bravo e o BTG Pactual quando tratados em conjunto.</p>

<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p>Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041/2235, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42.</p>
<p>“<u>Cotas</u>”:</p>	<p>Cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.</p>
<p>“<u>Cotas Adicionais</u>”:</p>	<p>Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Instituição Administradora, conforme a Opção de Cotas do Lote Adicional, nos termos da faculdade prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
<p>“<u>Cotas do Lote Suplementar</u>”:</p>	<p>Cotas que representam até 15% das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, ou seja, até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil cento e vinte e cinco) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
<p>“<u>Cotas Remanescentes</u>”:</p>	<p>Cotas a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM 400 aos Investidores em geral, durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, após o exercício do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na seção “Características da Oferta”, nas páginas 35 a 52 deste Prospecto Definitivo.</p>

“ <u>Cotistas</u> ”:	Titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
“ <u>Cotistas em Conflito de Interesse</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 do Regulamento.
“ <u>Critérios de Elegibilidade</u> ”:	Critérios de elegibilidade que deverão ser observados pela Instituição Administradora quando da seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão devidamente descritos no item “Critérios de elegibilidade”, da Seção “Características do Fundo” na página 91 deste Prospecto.
“ <u>Cushman & Wakefield</u> ”:	Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., empresa com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Araguaia, n°. 2.044, bl.01, salas 1311 e 1312, inscrita no CNPJ/MF sob n° 11.038.935/0001-83.
“ <u>Data Base</u> ”:	Data da publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, considerada para os fins de apuração dos Cotistas do Fundo que terão o Direito de Preferência na aquisição das Cotas.
“ <u>Data da Segunda Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo no âmbito da Segunda Emissão.
“ <u>Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel</u> ”:	A data correspondente a 30 (trinta) dias após a Data Limite para apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Data de Liquidação das Cotas Remanescentes</u> ”:	Data em que irá ocorrer a liquidação das Cotas Remanescentes, o que irá ocorrer no 8º (oitavo) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, observado que a liquidação das Cotas Remanescentes irá ocorrer até às 16h00 da Data da Liquidação das Cotas Remanescentes.
“ <u>Data de Liquidação das Sobras do Direito de Preferência BM&FBOVESPA</u> ”:	Último dia do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, data em que serão liquidadas Sobras das Cotas do Direito de Preferência subscritas por Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA.

“ <u>Data de Liquidação das Sobras do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA</u> ”:	Datas em que serão liquidadas as Sobras do Direito de Preferência subscritas por Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, o que ocorrerá diariamente, até o término do Prazo das Sobras do Direito de Preferência.
“ <u>Data de Liquidação do Direito de Preferência BM&FBOVESPA</u> ”:	Último dia do Prazo do Direito de Preferência, data em que serão liquidadas as Cotas dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA.
“ <u>Datas de Liquidação do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA</u> ”:	Datas em que serão liquidadas as Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, o que ocorrerá diariamente, até o término do Prazo do Direito de Preferência.
“ <u>Data Limite</u> ”:	A data correspondente a 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA</u> ”:	Cotistas do Fundo na Data Base cujo Direito de Preferência esteja depositado na central depositária da BM&FBOVESPA.
“ <u>Detentores de Direito de Preferência Condicionados</u> ”:	Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA e os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejarem condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas.
“ <u>Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA</u> ”:	Cotistas do Fundo na Data Base cujo Direito de Preferência não esteja depositado na central depositária da BM&FBOVESPA.
“ <u>Direito de Preferência</u> ”:	Direito dos Cotistas à preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na Data Base, nos termos do artigo 6.3.3 do Regulamento.

“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira, ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis situados no Brasil.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no item 10.1 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 118 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente do Patrimônio Líquido do Fundo pela Instituição Administradora.
“ <u>Escriturador das Cotas</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
“ <u>Esforço de Venda das Cotas Remanescentes</u> ”:	Esforço de venda das Cotas Remanescentes, realizado durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Imobiliários e do Fundo, elaborado pela Cushman & Wakefield.
“ <u>FII</u> ”:	Fundo de investimento imobiliário.
“ <u>Fitch</u> ”:	Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
“ <u>Fundo</u> ”:	Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

<p>“<u>Instituição Administradora</u>”:</p>	<p>Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.</p>
<p>“<u>Instituições Participantes da Oferta</u>”:</p>	<p>Os Coordenadores e os Participantes Especiais quando tratados em conjunto.</p>
<p>“<u>Instrução CVM 400</u>”:</p>	<p>Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Instrução CVM 472</u>”:</p>	<p>Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Investidores</u>”:</p>	<p>Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto.</p>
<p>“<u>Investidores Institucionais</u>”:</p>	<p>Investidores que sejam pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior (vedada a colocação para clubes de investimento), que tenham realizado ordens de investimento em montante igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).</p>
<p>“<u>Investidores Não Institucionais</u>”:</p>	<p>Investidores que sejam pessoas físicas, independentemente do valor de suas ordens de investimento, além de pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior (vedada a colocação para clubes de investimento), que tenham feito ordens de investimento em montante inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).</p>

<p>“<u>Laudo de Avaliação</u>”:</p>	<p>Laudo de avaliação dos Novos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Novos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.245/91</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.668/93</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.981/95</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 9.779/99</u>”:</p>	<p>Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 11.033/04</u>”:</p>	<p>Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Locatários</u>”:</p>	<p>O Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica.</p>
<p>“<u>Montante Mínimo de Investimento</u>”:</p>	<p>Montante mínimo de investimento por Investidor no âmbito da Oferta, que será de R\$10.000,00 (dez mil reais), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas e sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Colocação, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Preferência.</p>
<p>“<u>Moody’s</u>”:</p>	<p>A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.</p>

<p>“<u>Novos Ativos Imobiliários</u>”:</p>	<p>Imóveis ou Direitos Reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>Distribuição pública das Cotas objeto da Segunda Emissão.</p>
<p>“<u>Patrimônio Líquido</u>”:</p>	<p>Patrimônio líquido do Fundo, calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1 do Regulamento.</p>
<p>“<u>Participantes Especiais</u>”:</p>	<p>As seguintes sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários e contratadas pelos Coordenadores por meio de termos de adesão: (i) Agora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (ii) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (iii) Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários; (iv) CGD Investimentos CVC S.A.; (v) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (vi) Fator S.A. Corretora de Valores; (vii) Itaú Corretora de Valores S.A.; (viii) Banco J. Safra S.A.; (ix) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; e (x) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.</p>
<p>“<u>Período de Colocação</u>”:</p>	<p>Período para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, que é de até 6 (seis) meses contados a partir da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p>“<u>Pessoas Vinculadas</u>”:</p>	<p>Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora; (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais; (iii) vinculada à Oferta; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.</p>
<p>“<u>Política de Investimentos</u>”:</p>	<p>Política de investimento do Fundo, a qual se encontra disciplinada na Cláusula 3.2 e subitens do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” na página 89 deste Prospecto.</p>

<p>“<u>Prazo das Sobras das Cotas do Direito de Preferência</u>”:</p>	<p>Prazo de 4 (quatro) Dias Úteis contados a partir da data do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência.</p>
<p>“<u>Prazo do Direito de Preferência</u>”:</p>	<p>Prazo de 8 (oito) Dias Úteis contados a partir do Dia Útil subsequente à publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta.</p>
<p>“<u>Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes</u>”:</p>	<p>Prazo contado da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive, até o término do Período de Colocação, durante o qual será realizado o Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.</p>
<p>“<u>Preço por Cota</u>”:</p>	<p>Valor unitário das Cotas objeto da Oferta, que é de R\$ 100,00 (cem reais). O Preço por Cota foi definido, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de acordo com a metodologia apresentada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2013.</p>
<p>“<u>Primeira Emissão</u>”:</p>	<p>Primeira Emissão de Cotas do Fundo.</p>
<p>“<u>Primeiro Laudo de Aluguel</u>”:</p>	<p>Laudo a ser elaborado caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a Data Limite. Nesse caso, o Fundo deverá apresentar aos Locatários uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil para que os Locatários escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel.</p>
<p>“<u>Prospecto</u>” ou “<u>Prospecto Definitivo</u>”:</p>	<p>Este Prospecto Definitivo.</p>
<p>“<u>Regulamento</u>”:</p>	<p>Regulamento do Fundo, datado de 24 de setembro de 2012, devidamente registrado em 25 de setembro de 2012, sob o n.º 1.372.278, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado.</p>
<p>“<u>Reserva de Contingência</u>”:</p>	<p>Reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, nos termos do Item 15.1.2 do Regulamento, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.</p>

<p>“<u>Rio Bravo</u>”:</p>	<p>Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.</p>
<p>“<u>Sale Lease Back</u>”:</p>	<p>Modalidade do Contrato de Locação atípica, que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos.</p>
<p>“<u>Santander</u>”:</p>	<p>Banco Santander (Brasil) S.A.</p>
<p>“<u>Segunda Emissão</u>”:</p>	<p>Segunda Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.</p>
<p>“<u>Segundo Laudo de Aluguel</u>”:</p>	<p>Laudo a ser elaborado caso qualquer das partes não concorde com o valor de aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo de Aluguel. Nesse caso a parte poderá, às suas expensas, solicitar um novo laudo, sendo que, nessa hipótese, os Locatários deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel.</p>
<p>“<u>Sobras do Direito de Preferência</u>”:</p>	<p>Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas até o fim do Prazo do Direito de Preferência, as quais poderão ser subscritas por Cotistas que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o número de Cotistas que tenham efetivamente exercido o Direito de Preferência, ponderado pelo volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência, pelo período de 4 (quatro) Dias Úteis após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na seção “Características da Oferta”, nas páginas 35 a 52 deste Prospecto Definitivo.</p>

<p>“<u>Standard & Poor’s</u>”:</p>	<p>A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.</p>
<p>“<u>Subscritores Condicionados</u>”:</p>	<p>Investidores interessados em adquirir Cotas Remanescentes que condicionem sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.</p>
<p>“<u>Taxa de Administração</u>”:</p>	<p>Valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 157 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Termo de Adesão ao Regulamento</u>”:</p>	<p>Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e dos Prospectos, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.</p>
<p>“<u>Volume Mínimo da Oferta</u>”:</p>	<p>Quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, que é de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).</p>
<p>“<u>Volume Total da Oferta</u>”:</p>	<p>Quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, que é de 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, totalizando R\$ 354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco”.

Nome do Fundo:	Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Instituição Administradora:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Líder:	Banco Santander (Brasil) S.A.
Coordenadores:	Banco BTG Pactual S.A. e Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador das Cotas:	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Avaliação dos Novos Ativos Imobiliários:	A avaliação dos Novos Ativos Imobiliários foi elaborada pela Cushman & Wakefield, empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Novos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472/08, previamente à aquisição dos Novos Ativos Imobiliários.
Preço por Cota:	R\$100,00 (cem reais).
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:	3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Valor Total da Oferta:	R\$354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:	1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.
Volume Mínimo da Oferta:	R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Montante Mínimo de Investimento por Investidor:	<p>No âmbito da Oferta, o Montante Mínimo de Investimento por Investidor será de R\$10.000,00 (dez mil reais).</p> <p>Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Colocação, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Preferência.</p>
Cotas do Lote Suplementar:	<p>A quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil cento e vinte e cinco) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
Cotas Adicionais:	<p>A quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Instituição Administradora, conforme a Opção de Cotas Adicionais, nos termos da faculdade prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400. Tais Cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Direito de Preferência:	<p>Os Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, terão Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, em proporção máxima equivalente à respectiva participação no Patrimônio Líquido do Fundo na Data Base.</p> <p>Cada Cota detida pelo Cotista na Data Base equivalerá ao Direito de Preferência de subscrição de 0,8837069 Cota objeto da Oferta. A quantidade de Cotas objeto da Oferta 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).</p>

	<p>Os Cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo no Prazo do Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, os quais dependerão do ambiente em que o Cotista tenha as suas Cotas escrituradas na Data Base, conforme detalhadamente descrito na seção “Características da Oferta”, nas páginas 35 a 52 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p>Sobras do Direito de Preferência:</p>	<p>Uma vez encerrado o Prazo do Direito de Preferência, e caso as Cotas objeto do Direito de Preferência não tenham sido totalmente subscritas, aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta nos termos e condições estabelecidos neste Prospecto Definitivo, poderão subscrever as Cotas das Sobras do Direito de Preferência, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o número de Cotistas que tenham efetivamente exercido o Direito de Preferência, ponderado pelo volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência, pelo período de 4 (quatro) Dias Úteis após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência.</p> <p>A quantidade de Cotas objeto da Oferta a serem subscritas no âmbito das Sobras 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).</p> <p>Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência deverão realizá-lo no Prazo das Sobras do Direito de Preferência, observados os procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, os quais dependerão do ambiente onde o Cotista tenha as suas Cotas escrituradas na Data Base, conforme detalhadamente descrito na seção “Características da Oferta”, nas páginas 35 a 52 deste Prospecto.</p>
<p>Oferta das Cotas Remanescentes:</p>	<p>Após o fim do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, os Coordenadores informarão ao mercado o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas durante o Prazo das Sobras do Direito de Preferência, as quais serão objeto do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência.</p> <p>A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive, as Instituições Participantes poderão iniciar o esforço de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores em geral, sejam ou não Cotistas do Fundo.</p>

Público Alvo da Oferta:	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, vedada a colocação para clubes de investimento.
Público Alvo do Fundo:	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.
Investidores Institucionais:	Investidores que sejam pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento, que tenham realizado ordens de investimento em montante igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
Investidores Não Institucionais:	Investidores que sejam pessoas físicas, independentemente do valor de suas ordens de investimento, além de pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento, que tenham subscrito Cotas em montante inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
Período de Colocação:	O Período de Colocação será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Inadequação do Investimento:	<p>O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 63 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>

<p>Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta:</p>	<p>O Anúncio de Início, o Comunicado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, o Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, o Comunicado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e o Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.</p> <p>Todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos dos Coordenadores e da Instituição Administradora: www.santander.com.br, www.riobravo.com.br e www.btgpactual.com.</p> <p>Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar e no website www.riobravo.com.br.</p>
<p>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</p>	<p>As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.</p>
<p>Plano de Distribuição:</p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <p>(i) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto aos Coordenadores e/ou aos Participantes Especiais, observado (a) o Montante Mínimo de Investimento, e (b) as regras para recebimento ordens de investimento aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens “i.i” e “i.ii” abaixo;</p>

	<p>i.i) os Investidores Não Institucionais poderão realizar os seus ordens de investimento junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará ordem de investimento de Investidores Institucionais;</p> <p>i.ii) os Investidores Institucionais poderão realizar as suas ordens de investimento junto a qualquer das Instituições Participantes da oferta, exceto os Participantes Especiais, que apenas processarão ordens de investimento de Investidores Não Institucionais;</p> <p>(ii) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da realização de sua ordem de investimento, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, sendo que, 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 a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.</p> <p>(iii) As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas.</p> <p>Adicionalmente, a distribuição das Cotas, prevista neste Prospecto, será realizada na forma e condições seguintes:</p> <p>(i) após a obtenção do registro da Oferta serão realizadas apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Período de Colocação;</p> <p>(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;</p>
--	--

	<p>(iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) o registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (d) a publicação do Comunicado de Retomada da Oferta;</p> <p>(iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua ordem de investimento até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM. Nesse sentido, foram propostas as seguintes alterações:</p> <p>iv.i) alteração do Preço por Cota e, conseqüentemente, do Volume Total da Oferta, do Volume Mínimo da Oferta e do Montante Mínimo de Investimento;</p> <p>iv.ii) alteração do Estudo de Viabilidade, em função da revisão das premissas de preço de aquisição dos imóveis/valor do aluguel dos Novos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo e, em decorrência, reajuste da rentabilidade esperada para uma Cota adquirida na Segunda Emissão, sob a ótica do Investidor, mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR), que passou a ser equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois por cento) ao ano;</p> <p>iv.iii) inclusão de prazo para subscrição das Sobras do Direito de Preferência, durante o qual as Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência poderão ser subscritas por aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, conforme estabelecido na seção “Características da Oferta – Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência”, na página 36 deste Prospecto;</p> <p>iv.iv) inclusão de 5 (cinco) novas instituições intermediárias da Oferta, contratadas para atuar como Participantes Especiais: (i) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (ii) CGD Investimentos CVC S.A.; (iii) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (iv) Fator S.A. Corretora de Valores; e (v) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e</p>
--	--

	<p>iv.v) alterações no cronograma estimativo da Oferta, em decorrência das modificações nos termos e condições da Oferta listadas acima.</p> <p>As alterações dos termos e condições da Oferta listadas acima foram aprovadas: (i) em Assembleias Gerais de Cotistas realizadas em 17 de abril de 2013 e em 13 de maio de 2013; e (ii) pela CVM, em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.</p> <p>(v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Colocação seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o sua ordem de investimento comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.</p> <p>Em 10 de maio de 2013, foi publicado o Comunicado ao Mercado do Período de Desistência, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400.</p>
<p>Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta</p>	<p>As Cotas Remanescentes serão destinadas a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais. No mínimo 50% (cinquenta por cento) das Cotas Remanescentes, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão direcionadas aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado com as Cotas Remanescentes com relação aos Investidores Institucionais ou aos Investidores Não Institucionais não permita seguir o percentual estabelecido acima, as Cotas Remanescentes poderão ser destinadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.</p> <p>A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos:</p> <p>(i) a liquidação financeira ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo; e</p>

	<p>(ii) a liquidação financeira das ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e dos Participantes Especiais será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.</p> <p>As ordens de investimento de Investidores Não Institucionais serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional conforme a demanda e o montante da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais, sendo certo que todas as ordens de investimento (inclusive as ordens de investimento de Investidores Não Institucionais que serão processadas pela Rio Bravo e liquidados diretamente junto à Instituição Administradora) serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>Caso, após a liquidação da Oferta, (i) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios ou (ii) o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder alocar discricionariamente este saldo exclusivamente por meio de liquidação na Instituição Administradora, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.</p> <p>As ordens de investimento de Investidores Institucionais serão alocadas segundo critério do Coordenador Líder, levando-se em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que poderá levar em conta as suas relações e dos demais Coordenadores com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma a melhor atender ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de Cotistas.</p>
<p>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</p>	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símile, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez sua ordem de investimento (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço por Cota, e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.</p> <p>No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.</p>

<p>Estrutura de Taxas:</p>	<p>Taxa de Administração:</p> <p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração e Gestão prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano do valor do Patrimônio Líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M.</p> <p>Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:</p> <p>Tx. de adm. = 0,25% x (PLt0 - Amortiz t-1) x (1+IGP-M)</p> <p>PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão</p> <p>Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.</p> <p>IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.</p> <p>A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.</p> <p>No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma <i>pro rata</i>, considerando os Dias Úteis de funcionamento do Fundo e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.</p> <p>A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.</p>
-----------------------------------	--

Objeto / Prazo:	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Rentabilidade Esperada:	<p>A rentabilidade esperada para uma Cota adquirida na Segunda Emissão, sob a ótica do Investidor, conforme definido no Estudo de Viabilidade e mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR) é equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) ao ano, considerando eventual acréscimo de inflação, ou seja, em termos nominais.</p> <p>A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas.</p>
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação 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.</p> <p>A Instituição Administradora emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.</p> <p>Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, exceto clubes de investimento, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.</p>
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Instituição Administradora, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes” na página 173 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Distribuição Parcial
- Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência
- Regras para Subscrição das Cotas do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência
- Negociação do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência
- Liquidação das Cotas Objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência
- Negociação das Cotas Objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência
- Oferta das Cotas Remanescentes
- Recebimento de Reservas
- Liquidação das Cotas Remanescentes
- Liquidação das Cotas Subscritas por Pessoas Vinculadas
- Negociação das Cotas Remanescentes
- Direito aos Rendimentos das Cotas
- Alocação da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta
- Deliberação da Oferta
- Regime de Colocação
- Plano de Distribuição
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, e o Volume Mínimo da Oferta de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), representado por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.

O Preço por Cota é de R\$100,00 (cem reais). O Preço por Cota foi definido, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de acordo com a metodologia apresentada na Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 13 de maio de 2013.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil cento e vinte e cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Adicionalmente, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Instituição Administradora.

As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: (i) a obtenção do registro da distribuição das Cotas junto à CVM; (ii) disponibilização do Prospecto Definitivo; (iii) a publicação do Anúncio de Início; e (iv) a publicação do Comunicado de Retomada da Oferta.

O Período de Colocação das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a subscrição das Cotas total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e a Instituição Administradora deverá publicar o Anúncio de Encerramento da distribuição.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.

DIREITO DE PREFERÊNCIA E SOBRES DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Direito de Preferência.

Aqueles que forem Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, terão o Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na referida Data Base.

Cada Cota detida pelo Cotista na Data Base equivalerá ao Direito de Preferência de 0,8837069 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).

Durante o Prazo do Direito de Preferência não serão aceitas ordens de Investidores que não sejam Cotistas do Fundo na Data Base.

Os Cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo do Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme descrito abaixo.

Sobras do Direito de Preferência

Uma vez encerrado o Prazo do Direito de Preferência, e as Cotas da Oferta objeto do Direito de Preferência não tenham sido totalmente subscritas, aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, poderão subscrever Cotas objeto da Oferta, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o número de Cotistas que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, ponderado pelo volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência, pelo período de 4 (quatro) Dias Úteis após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Regras para Subscrição das Cotas do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência” deste Prospecto.

A quantidade de Cotas a serem subscritas no âmbito das Sobras 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).

Os Cotistas do Fundo que desejarem subscrever cotas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo das Sobras do Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme descrito abaixo.

REGRAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência não depositadas na central depositária da BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA deverão exercer seu Direito de Preferência no Prazo do Direito de Preferência, qual seja, em até 8 (oito) Dias Úteis contados a partir do Dia Útil subsequente à publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, diretamente junto às agências do Escriturador das Cotas.

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que venham a subscrever Sobras do Direito de Preferência deverão fazê-lo no Prazo das Sobras do Direito de Preferência, qual seja, em até 4 (quatro) Dias Úteis contados da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, diretamente junto às agências do Escriturador de Cotas.

Para realizar a subscrição das Cotas do Direito de Preferência ou das Sobras do Direito de Preferência, os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA deverão comparecer, pessoalmente, a qualquer das agências do Escriturador das Cotas, portando vias originais de seus documentos pessoais (RG e CPF) e o boletim de subscrição específico que será disponibilizado pelos Coordenadores e pela Instituição Administradora. 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 e/ou para subscreverem Sobras das Cotas do Direito de Preferência, conforme o caso, parcial ou totalmente.

Os Detentores do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejarem exercer seu Direito de Preferência deverão, no ato da subscrição das Cotas, indicar se desejarem subscrever Sobras do Direito de Preferência caso a totalidade das Cotas não seja subscrita no âmbito do Direito de Preferência.

Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência depositadas na central depositária da BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA deverão exercer seu Direito de Preferência até o 2º (segundo) Dia Útil que anteceda o a Data de Liquidação do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, diretamente junto aos 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 venham a subscrever Sobras do Direito de Preferência BM&FBOVESPA deverão fazê-lo até o 1º (primeiro) Dia Útil que anteceda a data de encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, diretamente junto aos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela central depositária da BM&FBOVESPA.

Os Detentores do Direito de Preferência BM&FBOVESPA que desejarem exercer seu Direito de Preferência deverão, no ato da subscrição das Cotas, indicar se desejarem subscrever Sobras do Direito de Preferência caso a totalidade das Cotas não seja subscrita no âmbito do Direito de Preferência.

Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência e Subscrição Condicionada das Sobras das Cotas do Direito de Preferência

Os Detentores de Direito de Preferência Condicionados, sejam Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA ou Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, deverão realizar a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador das Cotas, em uma das agências indicadas na seção “Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA”, na página 39 deste Prospecto Definitivo.

A liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados observará o procedimento previsto na seção “Liquidação das Cotas de Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados”, na página 40 deste Prospecto.

NEGOCIAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Aqueles que forem Cotistas do Fundo na Data Base poderão ceder seu Direito de Preferência a terceiros, Cotistas ou não. Toda negociação de Direito de Preferência, inclusive pelos Cessionários, deverá ser feita de forma privada ou diretamente na BM&FBOVESPA, conforme os itens abaixo.

Os Coordenadores não terão qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência.

Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA

A negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA será feita junto ao Escriturador das Cotas, exclusivamente em uma das agências indicadas abaixo, as quais receberão as formalizações da cessão do Direito de Preferência, nos termos descritos abaixo.

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejem ceder seu Direito de Preferência, bem como os respectivos Cessionários, deverão comparecer pessoalmente a uma das agências indicadas abaixo, a partir do Dia Útil subsequente à publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, e celebrar um “Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Preferência”, cujo modelo será fornecido pela Instituição Administradora, além de assinar os boletos apropriados junto ao Escriturador das Cotas.

É dispensada a presença do Cessionário nas agências do Escriturador das Cotas caso o Detentor de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que deseje ceder seus Direitos de Preferência apresente o “Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Preferência” devidamente assinado pelo Cessionário, com reconhecimento de firma.

Segue abaixo relação das agências do Escriturador das Cotas em que poderá ser efetuada a negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA:

BELO HORIZONTE

Avenida João Pinheiro, 195, Subsolo, Centro
CEP 30130-180, Belo Horizonte/MG
Tel: (31) 3249 3534

BRASÍLIA

SCS Quadra 3, Edifício D’Angela, 30, Bloco A,
Sobreloja, Centro
CEP 70300-500, Brasília/DF
Tel: (61) 3316 4850

CURITIBA

Rua João Negrão, 65, Sobreloja, Centro
CEP 80010-200, Curitiba/PR
Tel: (41) 3320 4128

PORTO ALEGRE

Rua Sete de Setembro, 746, Térreo, Centro
CEP 90010-190, Porto Alegre/RS
Tel: (51) 3210 9150

RIO DE JANEIRO

Rua Sete de Setembro, 99, Subsolo, Centro
CEP 20050-005, Rio de Janeiro/RJ.
Tel: (21) 2508 8086

SALVADOR

Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar,
Edifício Sesquicentenário, Comércio
CEP: 40020-010, Salvador/BA
Tel: (71) 3319 8010

SÃO PAULO

Rua Boa Vista, 176, 1º Subsolo, Centro
CEP 01092-900, São Paulo/SP
Tel: (11) 3247 3139 / 3138

Cessão do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA

A cessão do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA será realizada junto aos agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA a partir do Dia Útil subsequente à publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, por um prazo de 4 (quatro) Dias Úteis.

LIQUIDAÇÃO DAS COTAS OBJETO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

A liquidação das Cotas que tenham sido objeto do exercício do Direito de Preferência ou das Sobras do Direito de Preferência será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação descritas abaixo.

Liquidação das Cotas do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA

As Cotas do Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA (exceto os Detentores de Direito de Preferência Condicionados) serão liquidadas diariamente, nas respectivas datas de subscrição, até o término do Prazo do Direito de Preferência ou do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, conforme o caso, de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas.

Liquidação das Cotas do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA

As Cotas do Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA (exceto os Detentores de Direito de Preferência Condicionados) serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, na Data de Liquidação do Direito de Preferência BM&FBOVESPA ou na Data de Liquidação das Sobras do Direito de Preferência BM&FBOVESPA, conforme o caso.

Liquidação das Cotas do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados

As Cotas do Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados deverão ser realizadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador, em uma das agências do Escriturador das Cotas indicadas na seção “Negociação do Direito de Preferência” acima, observados os procedimentos indicados a seguir.

O Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência deverá informar o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então, e informar aos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, que, caso a respectiva condição não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, será realizada a devolução pela Instituição Administradora dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acréscimos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

O Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência deverá informar o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então, e informar aos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, que, caso a respectiva condição não seja implementada até Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, será realizada a devolução pela Instituição Administradora dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OBJETO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Desde que seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, as Cotas integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência ou do Prazo das Sobras do Direito de Preferência que pertençam aos Cotistas ou Cessionários que não tenham condicionado a sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade, proporção ou quantidade mínima de Cotas ofertadas poderão ser negociadas no mercado secundário no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência BM&FBOVESPA ou Data de Liquidação das Sobras do Direito de Preferência BM&FBOVESPA, conforme o caso, sendo certo que tais Cotas somente concederão aos seus titulares direito integral aos rendimentos auferidos a partir do mês calendário subsequente à data em que forem liquidadas, conforme descrito no item “Direito aos Rendimentos das Cotas”.

As Cotas que tenham sido 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 da 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 em questão.

Na hipótese de não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta durante o Prazo do Direito de Preferência ou durante o Prazo das Sobras do Direito de Preferência, conforme aplicável, as Cotas que pertençam aos Cotistas ou Cessionários que não tenham condicionado a sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade, proporção ou quantidade mínima de Cotas ficarão bloqueadas até o Dia Útil imediatamente seguinte à data em que for atingido o Volume Mínimo da Oferta.

OFERTA DAS COTAS REMANESCENTES

Em 2 (dois) Dias Úteis após o fim do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, os Coordenadores e a Instituição Administradora informarão ao mercado o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas durante o Prazo das Sobras do Direito de Preferência, as quais serão objeto do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência. As Cotas Remanescentes somente concederão aos seus titulares direito integral aos rendimentos auferidos a partir do mês calendário subsequente à data em que forem liquidadas, conforme descrito no item “Direito aos Rendimentos das Cotas”.

A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive, os Coordenadores e as Instituições Participantes da Oferta poderão iniciar o esforço de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores em geral, que sejam ou não Cotistas do Fundo.

O Esforço de Venda das Cotas Remanescentes será realizado sob o regime de melhores esforços de colocação das Instituições Participantes da Oferta. Durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, os Investidores poderão optar por apresentar pedidos de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes para as Instituições Participantes da Oferta, observado que a Oferta contará com dois processos de liquidação distintos:

(i) a liquidação financeira das ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo; e

(ii) a liquidação financeira das ordens de investimento enviadas pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e dos Participantes Especiais será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

Não existirão pedidos ou reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos, observado o Montante Mínimo de Investimento.

LIQUIDAÇÃO DAS COTAS REMANESCENTES

A liquidação das Cotas Remanescentes ocorrerá simultaneamente na BM&FBOVESPA, para os Investidores que tenham optado por liquidar suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA, e na Instituição Administradora, para os Investidores que tenham optado por liquidar suas Cotas diretamente junto à Instituição Administradora. A Data de Liquidação das Cotas Remanescentes corresponderá ao 8º (oitavo) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, observado que a liquidação das Cotas Remanescentes irá ocorrer até às 16h00 da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Na hipótese de a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes não ser um Dia Útil, a respectiva Data de Liquidação das Cotas Remanescentes será o primeiro Dia Útil imediatamente posterior.

A Instituição Administradora deverá informar à BM&FBOVESPA sobre o número total de pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes apresentados ao Administrador do Fundo no 1º (primeiro) Dia Útil que anteceder a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

Na hipótese de não implementação da condição prevista nas ordens de investimento dos Subscritores Condicionados até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, as ordens de investimento de Cotas Remanescentes realizados por tais Subscritores Condicionados não serão liquidados na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e referidas ordens deixarão de ter validade.

As Cotas Remanescentes serão liquidadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

LIQUIDAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS POR PESSOAS VINCULADAS

As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS REMANESCENTES

Desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, as Cotas Remanescentes dos Subscritores Não Condicionados poderão ser negociadas no mercado secundário no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que ocorrer sua respectiva liquidação.

As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização tenham sido realizadas junto à Instituição Administradora 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 da BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA poderá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia em questão.

DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS

As Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, as Cotas subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e as Cotas Remanescentes possuirão rendimento diferenciado, somente concedendo aos seus titulares direito integral aos rendimentos auferidos a partir do mês calendário subsequente à data em que ocorrer a respectiva liquidação.

ALOCAÇÃO DA OFERTA

As Cotas Remanescentes serão destinadas a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais. No mínimo 50% (cinquenta por cento) das Cotas Remanescentes, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão direcionadas aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado com as Cotas Remanescentes com relação aos Investidores Institucionais ou aos Investidores Não Institucionais não permita seguir o percentual estabelecido acima, as Cotas Remanescentes poderão ser destinadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Colocação, ou na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição. O Montante Mínimo de Investimento também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos:

- (i) a liquidação financeira das Cotas subscritas pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo, em uma única vez; e
- (ii) a liquidação financeira das Cotas subscritas pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e dos Participantes Especiais será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto aos Coordenadores e/ou os Participantes Especiais por meio da realização de ordens de investimento, observado (a) o Montante Mínimo de Investimento, e (b) as regras para subscrição das Cotas aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens “i” e “ii” abaixo:

(i) os Investidores Não Institucionais poderão subscrever as Cotas junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará a subscrição de Cotas de Investidores Institucionais;

(ii) os Investidores Institucionais poderão subscrever as Cotas junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto os Participantes Especiais, que apenas processarão a subscrição de Cotas de Investidores Não Institucionais.

As ordens de investimento de Investidores Não Institucionais serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional conforme a demanda e o montante da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais, sendo certo que todos as ordens de investimento de Investidores Não Institucionais (inclusive as ordens de investimento de Investidores Não Institucionais que serão processados pela Rio Bravo e liquidados diretamente junto à Instituição Administradora) serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Caso, após a liquidação da Oferta, (i) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios ou (ii) o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder alocar discricionariamente este saldo exclusivamente por meio de liquidação na Instituição Administradora, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

As ordens de investimento de Investidores Institucionais serão alocadas segundo critério do Coordenador Líder, levando-se em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que poderá levar em conta as suas relações e dos demais Coordenadores com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma a melhor atender ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de Cotistas.

Na hipótese de, durante o Período de Colocação, ter sido subscrito volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, o Anúncio de Encerramento publicado e a data de integralização será informada aos Cotistas. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da formalização de sua ordem de investimento, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas na ordem de investimento; ou (ii) a proporção das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição correspondente à proporção das Cotas objeto da Oferta que tenham sido efetivamente subscritas, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Tendo o Investidor condicionado à adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e, exceto para os Investidores que já sejam Cotistas na Data Base, do Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Instituição Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua ordem de investimento.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto aos Coordenadores e/ou os Participantes Especiais.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Instituição Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, a Instituição Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

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

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

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM. Nesse sentido, foram propostas as seguintes alterações:

(i) alteração do Preço por Cota e, conseqüentemente, do Volume Total da Oferta, do Volume Mínimo da Oferta e do Montante Mínimo de Investimento;

(ii) alteração do Estudo de Viabilidade, em função da revisão das premissas de preço de aquisição dos imóveis/valor do aluguel dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e, em decorrência, reajuste da rentabilidade esperada para uma Cota adquirida na Segunda Emissão, sob a ótica do Investidor, mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR), que passou a ser equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois por cento) ao ano;

(iii) inclusão de prazo para subscrição das Sobras do Direito de Preferência, durante o qual as Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência poderão ser subscritas por aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, conforme estabelecido na seção “Características da Oferta – Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência”, na página 36 deste Prospecto;

(iv) inclusão de 5 (cinco) novas instituições intermediárias da Oferta, contratadas para atuar como Participantes Especiais: (i) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (ii) CGD Investimentos CVC S.A.; (iii) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (iv) Fator S.A. Corretora de Valores; e (v) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e

(v) alterações no cronograma estimativo da Oferta, em decorrência das modificações nos termos e condições da Oferta listadas acima.

As alterações dos termos e condições da Oferta listadas acima foram aprovadas: (i) em Assembleias Gerais de Cotistas realizadas em 17 de abril de 2013 e em 13 de maio de 2013; e (ii) pela CVM, em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Em 10 de maio de 2013, foi publicado o Comunicado ao Mercado do Período de Desistência, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400. Para tanto, os Investidores deverão informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizaram tais ordens de investimento (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta). Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação informando sobre as alterações nas condições da Oferta, sua ordem de investimento será considerada válida e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento.

Após a aprovação das alterações por parte da CVM, será publicado o Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, a partir do qual as ordens de investimento voltarão a ser recebidas, observando-se o disposto na seção “Características da Oferta”, nas páginas 35 a 52 deste Prospecto Definitivo.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme definido neste Prospecto.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer Investidor, sendo certo que o Montante Mínimo de Investimento é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Colocação, ou na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Investidor poderá subscrever Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 63 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

A eventual suspensão ou cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

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

Tais documentos também serão disponibilizados no site dos Coordenadores.

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A Oferta foi aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2013, cuja ata foi registrada perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001385365, em conformidade com o disposto no inciso V do artigo 8.1 do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472. A alteração de determinados termos e condições da Oferta foi aprovada: (i) em Assembleias Gerais de Cotistas realizadas em 17 de abril de 2013 e em 13 de maio de 2013; e (ii) pela CVM em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição das Cotas será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto aos Coordenadores e/ou os Participantes Especiais, observado (a) o Montante Mínimo de Investimento, e (b) as regras para recebimento ordens de investimento aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens “i.i” e “i.ii” abaixo:

- i.i) os Investidores Não Institucionais poderão realizar os suas ordens de investimento junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará ordem de investimento de Investidores Institucionais;
- i.ii) os Investidores Institucionais poderão realizar as suas ordens de investimento junto a qualquer das Instituições Participantes da oferta, exceto os Participantes Especiais, que apenas processarão ordens de investimento de Investidores Não Institucionais;
- (ii) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da realização de sua ordem de investimento, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, sendo que, 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 da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor; e
- (iii) As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas;

Adicionalmente, a distribuição das Cotas, prevista neste Prospecto, será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) após a obtenção do registro da Oferta serão realizadas apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Período de Colocação;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) o registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (d) a publicação do Comunicado de Retomada da Oferta;
- (iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua ordem de investimento até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;

Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM. Nesse sentido, foram propostas as seguintes alterações:

iv.i) alteração do Preço por Cota e, conseqüentemente, do Volume Total da Oferta, do Volume Mínimo da Oferta e do Montante Mínimo de Investimento;

iv.ii) alteração do Estudo de Viabilidade, em função da revisão das premissas de preço de aquisição dos imóveis/valor do aluguel dos Novos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo e, em decorrência, reajuste da rentabilidade esperada para uma Cota adquirida na Segunda Emissão, sob a ótica do Investidor, mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR), que passou a ser equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois por cento) ao ano;

iv.iii) inclusão de prazo para subscrição das Sobras do Direito de Preferência, durante o qual as Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência poderão ser subscritas por aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, conforme estabelecido na seção “Características da Oferta – Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência”, na página 36 deste Prospecto;

iv.iv) inclusão de 5 (cinco) novas instituições intermediárias da Oferta, contratadas para atuar como Participantes Especiais: (i) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (ii) CGD Investimentos CVC S.A.; (iii) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (iv) Fator S.A. Corretora de Valores; e (v) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e

iv.v) alterações no cronograma estimativo da Oferta, em decorrência das modificações nos termos e condições da Oferta listadas acima.

As alterações dos termos e condições da Oferta listadas acima foram aprovadas: (i) em Assembleias Gerais de Cotistas realizadas em 17 de abril de 2013 e em 13 de maio de 2013; e (ii) pela CVM, em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

- (v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Colocação seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o sua ordem de investimento comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)(2)
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/02/2013
2.	Obtenção de Registro da Oferta na CVM	05/03/2013
3.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/03/2013
4.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta Início da suspensão do recebimento de ordens de investimento	22/03/2013
5.	Pedido de aprovação das alterações da Oferta na CVM	09/04/2013
6.	Realização da primeira Assembleia Geral que deliberará sobre as alterações nos termos e condições da Oferta	17/04/2013
7.	Publicação do Comunicado ao Mercado do Período de Desistência Comunicação aos Investidores que tenham aderido à Oferta sobre as alterações propostas Início do período de desistência	10/05/2013
8.	Realização da segunda Assembleia Geral que deliberará sobre as alterações nos termos e condições da Oferta	13/05/2013
9.	Encerramento do período de desistência	17/05/2013
10.	Aprovação das alterações da Oferta pela CVM	27/05/2013
11.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta Data Base para apuração dos Cotistas do Fundo que terão o Direito de Preferência na aquisição das Cotas Disponibilização de nova versão do Prospecto Definitivo	28/05/2013
12.	Início do Prazo do Direito de Preferência ⁽³⁾ Início do prazo de negociação do Direito de Preferência	29/05/2013
13.	Término do prazo de negociação do Direito de Preferência na BM&FBOVESPA	31/05/2013
14.	Encerramento do prazo para manifestação do exercício do Direito de Preferência via BM&FBOVESPA	05/06/2013
15.	Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	07/06/2013
16.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência Início do Prazo das Sobras do Direito de Preferência	11/06/2013
17.	Encerramento do prazo para manifestação sobre a subscrição das Sobras do Direito de Preferência via BM&FBOVESPA	13/06/2013
18.	Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência	14/06/2013
19.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência Início do Prazo para Distribuição das Cotas Remanescentes	18/06/2013
20.	Encerramento do Prazo de Venda das Cotas Remanescentes	26/06/2013
21.	Data de Liquidação das Cotas Remanescentes	28/06/2013
22.	Data de Publicação do Anúncio de Encerramento	02/07/2013
23.	Data de Devolução dos Valores utilizados para Subscrição de Cotas Remanescentes pelos Subscritores Condicionados	09/07/2013

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos, mas sua alteração após o registro da Oferta pela CVM poderá ser analisada pela CVM como uma modificação da Oferta, observando o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para maiores informações, ver seção “Características da Oferta” nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” deste Prospecto.

(3) Em razão da suspensão do recebimento de ordens de investimento comunicada através do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, bem como das modificações nos termos e condições da Oferta informadas por meio do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, os Investidores que já tenham realizado ordens de investimento antes da publicação do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta poderão desistir das mesmas, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizaram suas ordens de investimento (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta). Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação informando sobre as alterações nas condições da Oferta, sua ordem de investimento será considerada válida e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento.

ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA OFERTA E PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM.

Em 10 de maio de 2013, foi publicado o Comunicado ao Mercado do Período de Desistência, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400. Para tanto, os Investidores deverão informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizaram tais ordens de investimento (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta). Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de comunicação informando sobre as alterações nas condições da Oferta, sua ordem de investimento será considerada válida e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento.

Após a aprovação das alterações por parte da CVM, será publicado o Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta, a partir do qual as ordens de investimento voltarão a ser recebidas, observando-se o disposto na seção “Características da Oferta”, nas páginas 35 a 52 deste Prospecto Definitivo.

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário
- O Setor Imobiliário - Histórico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro vem apresentando recordes de crescimento nos últimos anos, acompanhando o crescimento estável da economia do país, e beneficiado pelo aumento da renda média da população e por uma crescente busca por investimentos alternativos que se mostrem mais rentáveis para os investidores, frente à redução da taxa básica de juros do país.

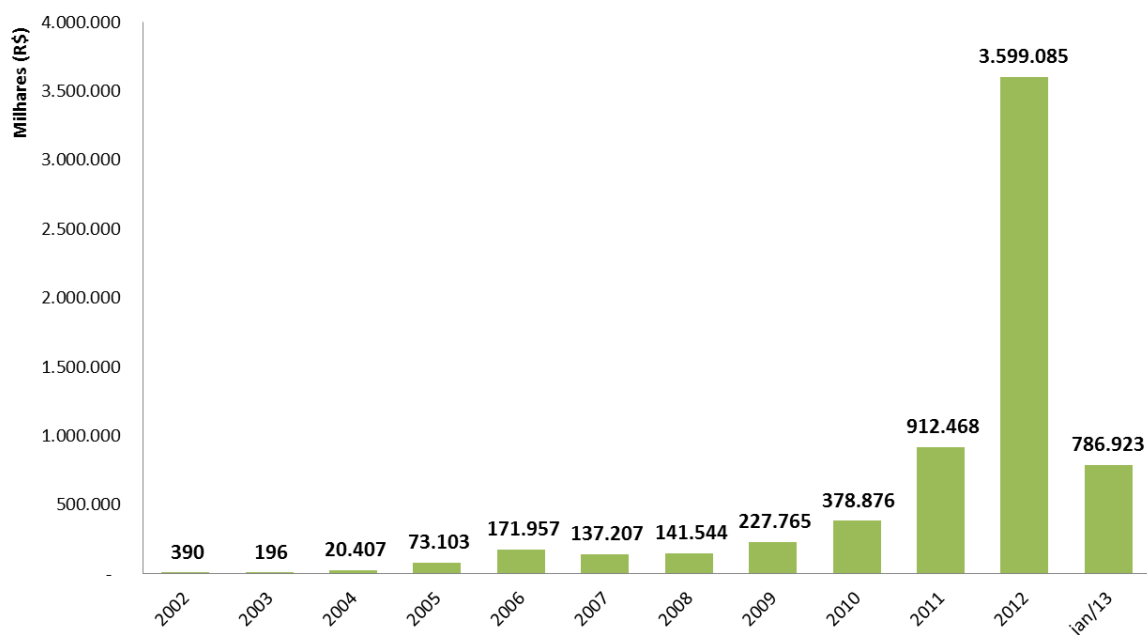
A ampliação do volume de concessão de crédito, o alongamento dos prazos de financiamento e o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro, são fatores que também fomentaram este crescimento. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. No ano de 2012, foram registradas 48 (quarenta e oito) novas ofertas que totalizaram aproximadamente R\$14,0 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2011 foram registradas R\$7,7 bilhões em cotas de FII, e R\$9,8 bilhões em 2010.

Os FIIs são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FIIs alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles. Os FIIs são fundos fechados, onde não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário desde o ano de 2002 até janeiro de 2013:

BM&FBOVESPA - Histórico de Volume



Fonte: BM&FBovespa.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à liquidez dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco – Risco Relacionado à Liquidez” na página 63 deste Prospecto.

O aumento da procura por cotas de FII está relacionado às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O gráfico abaixo mostra a presença nos pregões das transações de cotas no mercado secundário:

Liquidez dos Fundos Imobiliários

			jan/13
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓
1	West Plaza	WPLZ11B	95,63%
2	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	95,63%
3	Rio Bravo Renda Corporativa	FFC111	95,63%
4	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	95,63%
5	Hotel Maxinvest	HTMX11B	95,63%
6	CENESP	CNES11B	95,63%
7	AESAPAR	AEF111	95,63%
8	Square Faria Lima	FLMA11	95,24%
9	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	95,24%
10	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	95,24%
11	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	94,84%
12	Presidente Vargas	PRSV11	94,05%
13	Floripa Shopping	FLRP11B	94,05%
14	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	94,05%
15	BB Progressivo	BBF111B	94,05%
16	Mercantil do Brasil	MBRF11	92,86%
17	CSHG Real Estate	HGRE11	92,46%
18	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	90,48%
19	Ananguera Educacional	FAED11B	90,48%
20	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	90,08%
21	Europar	EURO11	89,29%
22	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11	88,89%
23	Campus Faria Lima	FCFL11B	88,10%
24	The One	ONEF11	87,70%
25	Torre Almirante	ALMI11B	86,11%
26	CSHG Logística	HGLG11	82,54%
27	GWÍ Condomínios Logísticos	GWIC11	80,95%
28	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	80,16%
29	RB Capital Renda II	RBRD11	79,76%
30	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	78,97%
31	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	78,57%
32	Projeto Água Branca	FPAB11	77,38%
33	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	77,38%
34	Renda de Escritórios	RDES11	76,59%
35	Grand Plaza Shopping	ABCP11	76,59%
36	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	75,40%
37	Max Retail	MAXR11B	75,00%
38	Hospital da Criança	HCRI11B	75,00%
39	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	72,62%
40	Industrial do Brasil	FIIB11	71,83%
41	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	68,65%
42	Memorial Office	FMOF11	60,32%
43	Rio Negro	RNGO11	51,19%
44	Caixa Cedaé	CXCE11B	48,81%
45	VBI FL 4440	FVBI11B	48,41%
46	Torre Norte	TRNT11B	47,62%
47	Vila Olímpia Corporate	VLLO11	44,84%
48	BM Edifício Galeria	EDGA11B	36,51%
49	Shopping Jardim Sul	JRDM11B	35,32%
50	Edifício Ourinvest	EDFO11B	26,98%
51	Banrisul Novas Fronteiras	BNSF11	25,40%
52	JS Real Estate Renda Imobiliária	JSIM11	22,22%
53	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	21,03%
54	TRX Edifícios Corporativos	XTED11	20,24%
55	Agências Caixa	AGCX11	19,84%
56	Panamby	PABY11	19,44%
57	SDI Logística Rio	SDIL11	19,05%
58	CEO Cyrela Commercial Properties	CEOC11B	13,49%
59	BB Progressivo II	BBPO11	12,70%
60	Multigestão Renda Comercial	DRIT11B	11,90%
61	CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares	CSHP11B	2,78%
62	REP 1 CCS	RCCS11	1,59%
63	MSL 13	MSLF11B	0,40%
Média dos Fundos Imobiliários			65,72%

[1] Dias com ao menos 1 negócio / dias úteis nos últimos 12 meses

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/liquidez.htm>

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento” na página 64 deste Prospecto.

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais e permitir o acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, que não seriam acessíveis aos investidores individuais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da facilidade de negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercados de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FII no período entre janeiro e dezembro de 2012:

Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2012 [1]				dezembro/2012					
#	Fundo Imobiliário	Código	Rentabilidade em 2012	-20%	0%	20%	40%	60%	80%
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	74,76%						
2	Memorial Office	FMOF11	69,13%						
3	Torre Almirante	ALMI11B	65,56%						
4	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	57,62%						
5	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	54,46%						
6	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	53,14%						
7	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	51,68%						
8	Projeto Água Branca	FPAB11	49,77%						
9	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	49,57%						
10	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	49,24%						
11	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	48,65%						
12	Torre Norte	TRNT11B	46,47%						
13	Square Faria Lima	FLMA11	45,38%						
14	Anhanguera Educacional	FAED11B	42,85%						
15	Industrial do Brasil	FIIB11	42,04%						
16	CENESP	CNES11B	41,07%						
17	Europar	EURO11	40,16%						
18	Caixa Cedae	CXCE11B	39,99%						
19	AESAPAR	AEFI11	39,02%						
20	Hospital da Criança	HCRI11B	38,05%						
21	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	37,56%						
22	Mercantil do Brasil	MBRF11	37,14%						
23	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	36,76%						
24	Presidente Vargas	PRSV11	35,22%						
25	CSHG Real Estate	HGRE11	31,97%						
26	RB Capital Renda I	FIIP11B	31,84%						
27	GWl Condomínios Logísticos	GWIC11	31,24%						
28	Edifício Ourinvest	EDFO11B	30,89%						
29	BB Progressivo	BBFI11B	30,35%						
30	Grand Plaza Shopping	ABCP11	29,77%						
31	Max Retail	MAXR11B	29,36%						
32	Campus Faria Lima	FCFL11B	27,17%						
33	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	26,57%						
34	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	26,06%						
35	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	25,59%						
36	RB Capital Renda II	RBRD11	24,94%						
37	CSHG Logística	HGLG11	20,05%						
38	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	16,76%						
39	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	16,72%						
40	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	16,41%						
41	Floripa Shopping	FLRP11B	8,03%						
42	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	6,99%						
43	The One	ONEF11	5,79%						
44	West Plaza	WPLZ11B	5,05%						
45	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	-0,67%						
46	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	-1,14%						
47	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	-10,90%						
Média			40,21%	6,54% : CDI (2012) - 20% de IR					

[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/rent-2012.htm>

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento” na página 64 deste Prospecto.

O Setor Imobiliário – Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam a fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso, também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos, em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado aos fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda *per capita*. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo. Nesse cenário, o valor dos imóveis no Brasil atingiu a maior alta dos últimos 6 (seis) anos quando comparada a alta dos preços imobiliários de países como China, Coreia, Hong Kong e México, de acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira Global do FMI (Fundo Monetário Internacional) de outubro de 2012.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando a aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda, no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir dois milhões de unidades habitacionais, dos quais 60% voltadas para famílias de baixa renda, e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

4. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Aporte de Recursos Adicionais
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco das Contingências Ambientais
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Riscos de Crédito
- Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários
- Risco Imobiliário
- Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais
- Risco Decorrente de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis
- Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo
- Risco Relacionado à Existência de Ônus Real
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados
- Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros
- Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo
- Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos
- Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo
- Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Renda Fixa
- Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito
- Risco de Alteração do Regulamento
- Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado
- Risco de Quórum de Aprovação Qualificado
- Risco de Maior Influência do Cotista Majoritário nas Decisões do Fundo
- Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

FATORES DE RISCO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto de cada distribuição pública que tenham sido registradas na BM&FBOVESPA somente serão liberadas para negociação no secundário após a respectiva liquidação. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes da liquidação das Cotas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, 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 negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a presente Emissão não conta com limitação à participação de investidores no volume total da Oferta, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação; desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste periódico de valores, variando para cada Ativo Imobiliário. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às perdas e prejuízos decorrentes de operações com instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas terão sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um Ativo Imobiliário seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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 exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Novos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Dessa forma, todos os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados unicamente aos Locatários por meio dos Contratos de Locação Atípica.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa. Em especial, o Fundo estará exposto aos riscos relacionados aos Locatários e seus desempenhos.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, ocasionando a redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

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 política 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 se destacam os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, 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.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Instituição Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos Locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto aos Locatários, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados com os Locatários.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos alugueis uma redução que cause diminuição significativa do rendimento esperado. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Santander, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

RISCO DECORRENTE DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS OU NÃO IDENTIFICÁVEIS

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os Novos Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Novos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Novos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação Atípica e/ou aos Locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Ativo Imobiliário, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Ativo Imobiliário, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Ativo Imobiliário, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de um Ativo Imobiliário que tenha qualquer gravame ou irregularidade, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Ativo Imobiliário, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

As atividades desenvolvidas pelos Locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários, principalmente aqueles Ativos Imobiliários que por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando, a existência de restrições à transferência como penhoras ou outros gravames) não forem formalmente transferidos ao Fundo mediante os registros necessários em sua respectiva matrícula no cartório de registro de imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE ATRASOS DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA O FUNDO

O Fundo poderá vir a adquirir Ativos Imobiliários do Santander cuja propriedade decorre da incorporação do Banco ABN Amro Real pelo Santander. Tais Ativos Imobiliários ainda não estão devidamente escriturados em nome do Santander em decorrência de certas pendências para o registro dos atos societários da referida incorporação. Caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários em tais condições por meio de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos, não há garantia de que a transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo ocorrerá na data da referida aquisição. O atraso, ou mesmo a impossibilidade, da transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo no futuro poderá prejudicar a execução da Política de Investimento do Fundo.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais existam ônus reais. Em relação a esses imóveis há o risco de tais ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos dos instrumentos de aquisição de Ativos Imobiliários que apresentem ônus identificados, o Santander será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo em decorrência de tais ônus já identificados. Entretanto, haverá o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Imobiliários não possam ser adquiridos pelo Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pelos Locatários, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

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

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

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Ativo Imobiliário, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUORUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Colocação, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora poderá adquirir Novos Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Novos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação comercial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Critérios de Elegibilidade
- Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica
- Características Gerais dos Ativos Imobiliários
- Rentabilidade Esperada e Valorização Patrimonial
- Garantias
- Derivativos
- Da Amortização de Cotas do Fundo
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Administração e Prestação de Serviços
- Vedação à Instituição Administradora
- Locatário e Coordenador Líder
- Histórico de Cotações do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do “Anexo II”. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei n.º 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a oferta de cotas tem como base legal a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público Alvo do Fundo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

Patrimônio do Fundo:

O Fundo atualmente possui uma base de Ativos Imobiliários composta por 21 imóveis localizados em cinco estados brasileiros, sendo: (i) nove em São Paulo (sete Ativos Imobiliários na capital, um em Santos e um em Santo André); (ii) sete no Rio de Janeiro (quatro Ativos Imobiliários na capital, dois em São Gonçalo e um em Volta Redonda); (iii) três em Minas Gerais (dois Ativos Imobiliários em Belo Horizonte e um em Juiz de Fora); (iv) um no Rio Grande do Sul (situado em Porto Alegre); e (v) um em Pernambuco (situado em Recife).

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, que estarão preponderantemente alocados nos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento prevista no item 3.2 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” prevista na página 89 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alterar o Regulamento do Fundo;
- III. Destituir a Instituição Administradora;
- IV. Eleger substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorizar a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. Deliberar quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Deliberar quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;
- XII. Aumentar os Encargos do Fundo;
- XIII. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses;
- XIV. Alterar o prazo de duração do Fundo;
- XV. Aprovação de contratação de instituição financeira para prestação dos serviços de formador de mercado; e
- XVI. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item acima deverá ser realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, bem como nos casos de substituição de tais instituições, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.

As alterações referidas no parágrafo imediatamente acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Convocação:

A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

Independentemente de qualquer formalidade, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Ordem do Dia:

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

Consulta formal:

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias se outro prazo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item “Atendimento aos Cotistas”, da Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 177 deste Prospecto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

Voto:

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no parágrafo acima, e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários (assim entendidos o Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander) não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas em Conflito de Interesse.

Instalação:

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Quóruns de Deliberação:

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VII, IX e XIII do Item "Assembleia Geral de Cotistas", acima.

Lista de Cotistas:

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item "voto", acima.

A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista neste item deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

A Instituição Administradora do Fundo poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata este item, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

Divulgação:

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

Conflito de Interesse:

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Situações que Não Configuram Conflito de Interesse:

Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários, (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no inciso I do artigo 46 da Instrução CVM 472/08, com recursos que não estiverem aplicados nos Ativos Imobiliários e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

São exemplos de hipóteses de situação de conflito de interesse, nos termos do artigo 34, § 1º, da Instrução CVM 472:

- i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora ou de pessoas a ele ligadas;
- ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora ou pessoas a ela ligadas;
- iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, para prestação dos serviços de consultoria especializada e de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

Cotistas em Conflito de Interesse:

Serão considerados Cotistas em Conflito de Interesse que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam sociedades cuja atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito à vista ou que apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade.

Para fins do disposto no Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 6.1.3.1 a 6.1.3.3 do Regulamento; e/ou

II. A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista em Conflito de Interesse deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;

II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; e

IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

A comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista em Conflito de Interesse previsto no Regulamento.

A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas em Conflito de Interesse, aos demais Cotistas do Fundo.

Da Proteção aos Cotistas:

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio da Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, os quais serão simultaneamente locados ao Santander, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica (*Sale Lease Back*) e (ii) a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá os Ativos Imobiliários que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, conforme disposto no item “Critérios de elegibilidade” nesta Seção “Características do Fundo” e celebrará os Contratos de Locação Atípica, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no item “Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica” nesta Seção “Características do Fundo”.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pela Instituição Administradora, em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, mediante a locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários e da obtenção de renda a partir destes, inclusive, por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da potencial valorização dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora e/ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda dos Ativos Imobiliários.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Imobiliários pela Instituição Administradora, cabendo à Instituição Administradora verificar o pleno atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá, de forma recorrente, o direito de renovação automática das locações, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Somente nas hipóteses em que não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Instituição Administradora promoverá a alienação destes pelo Fundo.

O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

É vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros.

Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente, por escrito ao Fundo, por meio da Instituição Administradora.

Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, o Santander terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

Caso seja exercido pelos Locatários o direito de renovação automática das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, cada uma das partes apresentará um valor que entenda razoável, dentro dos padrões de mercado, para a locação.

Caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação, o Fundo deverá apresentar aos Locatários uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil para que os Locatários escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel, sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias contados da Data Limite, e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pelo Fundo.

Caso qualquer das partes não concorde com o valor de aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo de Aluguel, poderá, às suas expensas, solicitar um novo laudo, sendo que, nessa hipótese, os Locatários deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel (“Segundo Laudo de Aluguel”), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel, e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pela parte que o tiver solicitado.

Após o recebimento dos laudos mencionados nos itens acima, será calculada a média aritmética dos valores de aluguel sugeridos no Primeiro Laudo de Aluguel e no Segundo Laudo de Aluguel, de modo que tal média passará a ser o novo valor do aluguel.

Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, a Instituição Administradora deverá observar as disposições dos respectivos Contratos de Locação Atípica.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e demais disposições do Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Cotas do Fundo, observando também os riscos inerentes à estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em Ativos Imobiliários para locação apenas aos Locatários.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa.

Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409/04, observadas as exceções previstas no Artigo 45, §6º, da Instrução CVM nº 472/08.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Para maiores informações, vide Seção “Fatores de Risco - Risco de Aporte de Recursos Adicionais” na página 65 deste Prospecto.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser eleitos para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

- (i) Bens imóveis em que estejam em funcionamento agências e/ou escritórios do Santander;
- (ii) Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória à Instituição Administradora;
- (iii) Bens imóveis que apresentem características (levando-se em conta inclusive a região em que estiverem localizados) que sejam avaliadas e aprovadas pela Instituição Administradora;
- (iv) Bens imóveis que apresentem características satisfatórias na opinião da Instituição Administradora no que diz respeito às principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados do Fundo; e

(v) Bens imóveis que apresentem viabilidade econômico e financeira satisfatória ao Fundo na opinião da Instituição Administradora.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Os Contratos de Locação Atípica observarão as seguintes características:

- Utilização do Imóvel: O Imóvel deverá ser utilizado para fins comerciais, especialmente para as atividades relacionadas ao objeto social dos Locatários e de empresas do mesmo conglomerado econômico, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação, sendo vedada aos Locatários a utilização do Imóvel em desacordo com as regras de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.
- Objeto do Contrato: a locação do Imóvel aos Locatários, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de início do prazo locatício.
- Prazo de Locação: o prazo de locação deverá ser de 10 (dez) anos.
- Renovação da Locação: findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, desde que esteja adimplente com suas obrigações, o respectivo Locatário terá, de forma recorrente, o direito de renovação automática das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Nesse momento, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel será determinado de acordo com o disposto nos itens 3.2.4 e seguintes do Regulamento.
- Remuneração: O pagamento referente ao Aluguel iniciará no mês subsequente à data de início do prazo locatício.
- Data de Pagamento do Aluguel: Os aluguéis serão pagos mensalmente em data ajustada no Contrato de Locação Atípica, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja dia útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pelos Locatários.
- Atraso no Aluguel: Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no contrato, *pro rata temporis*.

- Reajuste da Locação: Durante o período do contrato, os aluguéis do imóvel serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da data do início de seu respectivo pagamento, considerando como data base a data de assinatura do contrato, com base na variação acumulada do IGP-M.
- Pagamento de Tributos: Será de responsabilidade exclusiva dos Locatários o pagamento dos respectivos tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- Rescisão Antecipada: O contrato contemplará hipóteses de rescisão antecipada em caso de descumprimento pelos Locatários de obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, principalmente, mas não se limitando, ao pagamento dos aluguéis, observados os períodos de cura aplicáveis. Na hipótese de rescisão antecipada cuja responsabilidade seja dos Locatários ou caso os Locatários denunciem voluntariamente a locação de um ou mais Imóveis antes de seu término, os Locatários deverão pagar ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente a soma dos valores futuros do Aluguel de tal(ais) Imóvel(eis) denunciado(s), referentes a cada um dos anos remanescentes da locação em questão, a serem corrigidos anualmente pelas expectativas futuras de variação do IGP-M, conforme divulgadas pelo Banco Central Do Brasil, e descontadas a valor presente pelas respectivas taxas anuais de referência na Estrutura a Termo de Taxa de Juros Pré-Fixada, conforme calculada pela ANBIMA, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
- Devolução dos Imóveis: A Locatária deverá notificar o Locador com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias antes da data estipulada para a devolução dos Imóveis.
- Vedação de Uso de Imóveis: Em caso de não renovação do contrato, é vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros, sendo que o Fundo terá a prerrogativa de vender os imóveis, sendo que as partes, a critério do Locador, poderão estender as condições do Contrato de Locação Atípica por um período adicional de até 6 (seis) meses..
- Seguro patrimonial: Na Data de Início do Prazo Locatício, os Locatários deverão contratar seguro patrimonial para o Imóvel.
- Multa contratual: Salvo penalidade específica definida no contrato, a infração de qualquer cláusula sujeitará o infrator a multa, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento.

- Sublocação: Os Locatários poderão sublocar os imóveis a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente, por escrito ao Fundo, por meio da Instituição Administradora.
- Preferência: Na hipótese de alienação dos imóveis, caberá aos Locatários a faculdade de exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros.
- Opção de Compra: o Fundo confere aos Locatários a opção de, ao final do prazo de Locação, comprar o Imóvel. Caso os Locatários tenham interesse em exercer tal direito, deverão comunicar seu interesse ao Locador com antecedência a ser determinada nos Contratos de Locação Atípica. Para fins de definição do preço do Imóvel, as partes deverão apresentar uma à outra, laudo de avaliação, elaborado por empresas independentes de primeira linha prestadoras de serviços especializados em avaliação de imóveis. A avaliação dos Imóveis deverá ser feita com base no valor de mercado de outros imóveis da região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Novos Ativos Imobiliários

Os Novos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo possuem características específicas e devem obedecer aos Critérios de Elegibilidade.

Os Novos Ativos Imobiliários incluem imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, concentrados em grandes regiões metropolitanas da região Sudeste, principalmente nas regiões centrais de cada município.

Segue abaixo a lista de Novos Ativos Imobiliários identificados pelo Fundo que poderão ser objeto de aquisição pelo Fundo, preferencialmente na ordem estabelecida abaixo, por meio dos recursos captados por meio da presente Oferta, observado a sessão “Destinação dos Recursos” na página 146 deste Prospecto:

1) Agência SAE – Av Rio Branco

Endereço	(Subsolo) Avenida Presidente Vargas nº409 e Avenida Rio Branco nº 70, Candelária – Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN AMRO REAL S.A.
Matrícula	41.509 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 20.08.2012)
Descrição	Subsolo do Edifício da Avenida Presidente Vargas nº409 e Avenida Rio Branco nº70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 52/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega, 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Ítalo Belga e outros. b) 4,5m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90º à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº68 da Rua da Alfândega, de Jorge da Silva; e c) 27,90m em seguimento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da rua Alfandega nº 68.
Área	Área de terreno: 968,00 m ² Área construída: 650,00 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel

Endereço	(Loja) Avenida Presidente Vargas nº409 e Avenida Rio Branco nº 70, Candelária – Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN AMRO REAL S.A.
Matrícula	41.542 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 20.08.2012)
Descrição	Loja do Edifício na avenida Presidente Vargas nº 409 e avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 67/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando pelo lado par da rua Alfandega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da avenida Presidente Vargas do Banco Ítalo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior um ângulo de 90º graus a esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da rua da Aldandega, de Jorge Ferreira Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da rua da Alfandega nº 68.
Área	Área de terreno: 968,00 m ² Área construída: 840,00 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel

Endereço	(Sobreloja) Avenida Presidente Vargas nº409 e Avenida Rio Branco nº 70, Candelária – Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN AMRO REAL S.A.
Matrícula	41.543 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 20.08.2012)
Descrição	Sobreloja do Edifício na avenida Presidente Vargas nº 409 e avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 50/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando pelo lado par da rua Alfandega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da avenida Presidente Vargas do Banco Ítalo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior um ângulo de 90º graus a esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da rua da Aldandega, de Jorge Ferreira Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da rua da Alfandega nº 68.
Área	Área de terreno: 968,00 m ² Área construída: 630,00 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

Endereço	(2º ao 6º Pavimento) Avenida Presidente Vargas nº409 e Avenida Rio Branco nº 70, Candelária – Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco REAL S.A.
Matrícula	28.402 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24.08.2012)
Descrição	Imóvel designado do 2º ao 6º pavimento com área de 4.500m ² , do Edifício situado na avenida Presidente Vargas, 409 e avenida Rio Branco, nº 70 com a correspondente fração de 434/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.
Área	Área de terreno: 968,00 m ² Área construída: 4.500 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

2) Agência São João – Duque de Caxias

Endereço	Avenida Duque de Caxias, nº 200, 11º subdistrito, Santa Cecília, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa

Matrícula	13.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (expedida em 05.06.2003)
Descrição	Loja e sobreloja do Edifício Maria Teresa, situado na avenida Duque de Caxias nº 200, 11º subdistrito, Santa Cecília, Loja e sobreloja essas situadas no subsolo, com fração ideal de 201,6657 centésimos milésimos da área do terreno, com área construída total de 2.107,31
Área	Área de terreno: 974,00 m ² Área construída: 2.107,31 m ²
Ônus / Condições	Recaem penhoras sobre esse imóvel referentes a ações trabalhistas.

3) Agência Monsenhor Celso-CAP-PR

Endereço	Rua Marechal Deodoro nº 195 esquina com a Rua Monsenhor Celso nº 154, Curitiba / PR
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	6.976 do Registro Imobiliário da 3ª Circunscrição, Comarca de Curitiba/PR (expedida em 18.10.2010)
Descrição	Trata-se de um imóvel comercial localizado no Edifício Banco Nacional do Comércio, que constitui uma propriedade autônoma e ocupa uma área construída de 2.182,85m ² , correspondendo a uma parte ideal na proporção de 218285/502229 avos no terreno em que se assenta o edifício e nas suas instalações e dependências de uso comum e fim proveitoso.
Área	Área construída: 2.182,85 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

4) Agência Fortaleza - Floriano Peixoto

Endereço	Rua Floriano Peixoto, 915, Fortaleza/Ceará
Atual Proprietário	Banco ABN AMRO Real S.A.
Matrícula	66.962 do Registro de Imóveis da 2ª Zona Comarca de Fortaleza/Ceará (expedida em 07.04.2008)
Descrição	Um prédio comercial situado nesta Capital, na rua Floriano Peixoto nº 915, encravado em terreno de domínio útil foreiro a Maria Yannie Fontenele Oliveira, Maria Ruth Fontenele de Macedo e, Maria da Conceição Bezerril Fontenele, anteriormente a João Fontenele, encravado em terreno de forma irregular, medindo e extremando: Ao oeste, frente com a Rua Floriano Peixoto, medindo 24,80m; Ao leste, fundos, com o prédio de nº 82, de propriedade de José Nazimar Eugênio, que faz frente para a Rua Assunção, medindo 17,30m; Ao sul, lado esquerdo, com o prédio Banco do Nordeste do Brasil S/A, que faz frente para a Rua Floriano Peixoto, medindo 48,0m; e, ao norte, lado direito, em 3 segmentos, o primeiro medindo 38,45m no sentido Oeste/Leste, com o prédio nº 909, de Júlio Monteiro Gondim, que faz frente para a Rua Floriano Peixoto; o segundo medindo 7,50m no sentido Norte/Sul e o terceiro medindo 9,55m no sentido Oeste/Leste, ambos limitando-se com o imóvel de Aprígio Coelho, que faz frente para a Rua Assunção, com área total do terreno de 1.118,77 m ² , e com uma área construída de 2.220,00 m ² .
Área	Área de terreno: 1.118,77 m ² Área construída: 2.220,00 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

5) Agência Jundiaí

Endereço	Rua Barão de Jundiaí, 884, Jundiaí/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. (Banespa)
Matrícula	55.858 do 1º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí/SP (expedida em 19.07.2012)
Descrição	Prédio (agência bancária), sito à Rua Barão de Jundiaí nº 884, esquina com a Rua Padroeira, fundos com a Rua Rangel Pestana, com 6.438,52 metros quadrados de área construída.
Área	Área do terreno de 2.093,00 m ² Área construída de 6.438,52 m ²
Ônus / Constrições	Consta arrolamento fiscal registrado na matrícula, em atendimento aos ofícios DEINF/SPO/DICAT nº 348/2006, datado de 21.8.2006, e nº 383/2006, datado de 25.9.2006.

6) Agência URB – São Bern. Do Campo

Endereço	Rua Marechal Deodoro, nº 460 – São Bernardo do Campo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S/A
Matrícula	15.254 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP (expedida em 19.03.2008)
Descrição	Prédio de natureza comercial, o qual recebeu o número de 460 da rua Marechal Deodoro.
Área	Área de terreno: 1.529,75 m ² . Área construída: 1.615,46 m ² .
Ônus / Constrições	Consta arrolamento fiscal registrado na matrícula, em atendimento ao ofício DEINF/SPO/DICAT nº 257/2006, datado de 30.05.2006.

7) Agência URB – SP – Al Ribeirão Preto - Edif Olivetti

Endereço	Avenida Paulista, nº 447, 9º subdistrito – Vila Mariana, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	18.549 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 30.01.2013)
Descrição	Loja que recebeu o nº 447, (anteriormente Loja A) da Av. Paulista, do Edifício Olivetti, no 9º sub-distrito – Vila Mariana, contribuinte nº 036.002.0455.6, com área útil e total de 1.010,00 m ² , a área ideal no terreno de 102,6581 m ² , e fração ideal no terreno de 5,5750%.
Área	Área do terreno: 1.842,00 m ² . Área construída: 1.010,00 m ² .
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

8) Agência Fortaleza – Centro Dom Pedro

Endereço	Rua Pedro I, nº 373 – Centro, Fortaleza/CE
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	54.536 do Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona Comarca de Fortaleza – Ceará (expedida em 07.04.08)
Descrição	Um prédio situado em Fortaleza, na Rua Pedro I, nº 373, com uma área construída de 2.511 m ² .
Área	Área do terreno: 932,62 m ² . Área construída: 2.511,00 m ² .
Ônus / Constrições	Consta arrolamento registrado na matrícula, em atendimento ao ofício da DEINF/SPO/DICAT nº 251/2006, datado de 30.05.2006 (processo administrativo nº 13805.003397/97-19).

9) Agência Rio de Janeiro

Endereço	Avenida Presidente Vargas, nº 100, Rio de Janeiro / RJ
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	35.095 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro (expedida em 24.07.2012)
Descrição	Subsolo, loja, sobreloja e 2º pavimento do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 100, e suplementar pela rua da Candelária 60/60 – A, na freguesia da Candelária, medindo o terreno, constituído dos lotes 1 e 2 da quadra 2 do PA.20079, medindo o lote 1 – 7,87m de frente; 12,07 na curva da esquina da Avenida com a rua Primeiro de Março em 3 segmentos de 2,50m mais 7,07m mais 2,50m, o 1º aberto para dentro do terreno e o 3º alargando o terreno, alcançando o alinhamento da rua Primeiro de Março; 17,60m nos fundos; 34,80m do lado direito e, 26,40m do lado esquerdo. O alinhamento interno da galeria é paralelo a Avenida Presidente Vargas e 7,87m, prolongando-se até o 3º Segmento e o lote 2 mede 7,87m de frente; 26,00m nos fundos em linha perpendicular ao alinhamento da rua da Candelária; 47,43m do lado direito em 5 segmentos de 2,50m mais 7,07m mais 2,50m mais 19,41m mais 15,95m, o 1º perpendicular a linha da frente, o 2º em curva com raio de 4,50m aberto para dentro do terreno, o 3º alargando o terreno, o 4º em curva com raio de 12,91m aberto para fora do terreno, segmentos esses pela Praça X e o 5º pelo alinhamento da rua da Candelária; e, 34,80m do lado esquerdo. O alinhamento interno da galeria é paralelo a rua da Candelária de 15,95m, a Praça Pio X de 19,41m e a Avenida Presidente Vargas de 7,87m; confrontando o conjunto a direito com a rua primeiro de março, à esquerda com o prédio nº 84 e nos fundos com a rua da Candelária.
Área	Área do terreno: 800,00 m ² . Área construída: 3.161,00 m ² .
Ônus / Constrições	O imóvel foi indicado em prestação da caução real, para garantia do Juízo da 2ª Vara Federal, datado de 29.02.96 (processo nº 96.002955-5). Recai uma penhora datada de 21.06.2006 oriunda de execução fiscal movida pelo município do Rio de Janeiro. O valor informado da dívida é de R\$ 129.087,36 (processo nº 2002.120.077144-0, 12ª Vara de Fazenda Pública da cidade do Rio de Janeiro), sendo que foi realizado depósito judicial para seu levantamento.

10) Agência São José do Rio Preto

Endereço	Rua Delegado Pinto de Toledo nº 3032, São José do Rio Preto/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa
Matrícula	8.402 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP (expedida em 10.09.2012)
Descrição	Um prédio de dois pavimentos, destinado a agência bancária, inclusive mesanino, casa de máquinas e subsolo, a Praça Rio Branco, nº 3032, esquina das ruas Bernardino de Campos e Voluntários de São Paulo.
Área	Área do terreno: 2.241,26 m². Área construída: 6.478,00 m².
Ônus / Condições	Recaem 2 (duas) penhoras sobre esse imóvel: Uma penhora refere-se à execução fiscal promovida pelo INSS. O valor informado da dívida é de R\$ 474.733,66 (processo nº 2001.61.06.001682-0). A outra penhora refere-se à execução fiscal promovida pelo INSS. O valor informado da dívida é de R\$ 45.230,17 (processo nº 97.0570748-0).

11) Agência São Bernardo do Campo

Endereço	Rua Rio Branco, nº 326, São Bernardo do Campo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa
Matrícula	85.782 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP (expedida em 11.09.2012)
Descrição	Imóvel: Um terreno com 20m de frente para a Rua Marechal Deodoro, nesta cidade, por 50,30m de frente aos fundos, ao longo da Rua Rio Branco, com a qual faz esquina; por 50,30m de outro lado onde confronta com o prédio nº 1.114, da Rua Marechal Deodoro (endereço este posteriormente alterado para Rua Rio Branco nº 326); e nos fundos 22m de largura, onde confina com quem de direito, com a área aproximada de 1.070m². No terreno existe construído um prédio destinado à agência bancária, sob nº1.164, da Rua Marechal Deodoro.
Área	Área do terreno: 1.070,00 m². Área construída: 2.491,64 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

12) Agência Porto Alegre

Endereço	Rua Sete de Setembro, nº 1.136 – Porto Alegre/RS
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A.
Matrícula	113.029 do Registro de Imóveis da 1ª Zona – Porto Alegre – Livro nº2 Registro Geral (expedida em 24.06.2005)
Descrição	Imóvel Foreiro: O prédio sob número 1.136 da rua Sete de Setembro, com cinco pavimentos, com suas dependências, benfeitorias, instalações a o respectivo terreno foreiro, que mede 17,10m de frente para à referida rua Sete de Setembro, por 39,40m de extensão da frente ao fundo, de ambos os lados, tendo nos fundos 17,10m, cudo mais ou menos, sendo a medida de frente e fundos meramente enunciativas, eis que está o terreno em sua totalidade construído; dividindo-se por um lado, com imóvel Bromberg S/A, e, pelo outro lado, com dito The First National City Bank, e nos fundos com propriedade do casal do Dr. Apolo Corrêa Gomes.
Área	Área de terreno: 643,00 m². Área construída: 2.700,00 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

13) Agência Goiânia

Endereço	Rua Três, nº 997 – Quadra 19 – Setor Central – Goiânia / GO
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa
Matrícula	40.113 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO (expedida em 30.09.1999)
Descrição	Prédio composto de 03 pavimentos e um sub-solo, com as seguintes áreas: a) sub-solo: com 833,54m² de construção, possuindo 20 vagas para estacionamento de veículos, um quarto de despejo, um sanitário, uma cabine para transformação de energia e sala para máquinas de ar condicionado; b) pavimento térreo: com 412,60m² possuindo salão de escritório para serviços bancários e sala para máquinas de ar condicionado; c) 1º pavimento: com 602,00m², possuindo salão de escritório para serviços bancários, uma copa, sala para cofres de aluguel, caixa forte e sanitários, masculino e feminino; e d) o 2º pavimento: com 602,00m², possuindo salão de escritório, para serviços bancários e duas salas destinadas à arquivo e almoxarifado, e a outra à equipamentos de ar condicionado.
Área	Área de terreno: 833,54 m². Área construída: 2.450,14 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Alguns dos Novos Ativos Imobiliários descritos acima se encontram em nome de seus antigos proprietários, instituições financeiras que foram direta ou indiretamente incorporadas pelo Santander. A atualização da cadeia dominial de tais Novos Ativos Imobiliários depende de providências administrativas e registros nas juntas comerciais competentes que ainda não estão concluídas. Adicionalmente, alguns dos Novos Ativos Imobiliários apresentam ônus e condições que podem inclusive impedir a transferência definitiva de tais Novos Ativos Imobiliários ao Fundo caso o Santander não apresente as garantias consideradas necessárias. Em razão de tais situações, os instrumentos de aquisição de tais Novos Ativos Imobiliários que foram celebrados entre o Santander e o Fundo preveem as seguintes obrigações:

- (i) o Santander deverá envidar seus melhores esforços para a regularização de tais Novos Ativos Imobiliários com a brevidade possível; e
- (ii) na hipótese de as regularizações mencionadas no parágrafo anterior não serem ultimadas até o término da relação locatícia, o Fundo terá o direito de opção de venda de tais Novos Ativos Imobiliários não regularizados, perante o Santander, que ficará obrigado a comprá-los, por novo preço, de acordo com o valor de mercado à época, estipulado com base em laudo de avaliação a ser realizado por empresa independente especializada.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à regularização da cadeia dominial de certos Ativos Imobiliários e sobre a existência de ônus sobre certos Ativos Imobiliários, vide, respectivamente as Seções “Fatores de Risco – Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo”, na página 73 deste Prospecto, e “Fatores de Risco – Risco Relacionado à Existência de Ônus Real”, na página 73 deste Prospecto.

De qualquer forma, a aquisição dos potenciais Novos Ativos Imobiliários descritos acima dependerá da conclusão de processo de auditoria de forma satisfatória à Instituição Administradora, bem como do atendimento dos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento.

Ativos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

O Fundo é, atualmente, proprietário dos seguintes Ativos Imobiliários:

1) Agência Nova Paulista:

Endereço	(loja nº 1) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo- BANESPA
Matrícula	159.217 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	“LOJA Nº 1 localizada no rez do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PALÁCIO 5ª AVENIDA, situado na Avenida Paulista, nº 726, no 17º Subdistrito – Bela Vista, encerrando a área de 241,54 m², correspondendo-lhe uma parte ideal de todo o terreno e nas coisas de uso comum, na proporção de 27,26016/2.129,70 avos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.135, 00 m²”.
Área	Área do terreno: 1.785,00 m². Área construída: 241,54 m².
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja nº 2) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo- BANESPA
Matrícula	60.836 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	“LOJA Nº 2, localizada no rés do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO ‘PALÁCIO 5ª AVENIDA’, sito à Avenida Paulista, nº 726, no 17º subdistrito – Bela Vista, encerrando uma área de 222,24 m², a qual corresponde uma parte ideal no todo do terreno, e nas coisas de uso comum, na proporção de 24,91749/2.129,70 avos”.
Área	Área de terreno: 1.785,00 m². Área construída: 222,24 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja nº 3) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo - BANESPA
Matrícula	60.838 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	”LOJA Nº 3, localizada no rez do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PALÁCIO 5ª AVENIDA, na Avenida Paulista, nº 726, no 17º subdistrito – Bela Vista, encerrando a área de 117,33 m², com uma fração ideal no terreno de 13,204/2.129,70 avos”.
Área	Área de terreno: 1.785,00 m². Área construída: 117,33 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja nº 4) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo- BANESPA
Matrícula	60.837 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	”LOJA Nº 4, localizada no rés do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO “PALÁCIO 5ª AVENIDA”, situado à Avenida Paulista. Nº 726, no 17º subdistrito – Bela Vista, encerrando a área de 112,21 m², a qual corresponde uma parte ideal de todo o terreno nas coisas de uso comum na proporção de 12,56523/2.129,70 avos”.
Área	Área de terreno: 1.785,00 m². Área construída: 112,21 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

2) Agência São Mateus – Avenida Mateo Bei:

Endereço	Avenida Mateo Bei, 3.286, São Mateus/Itaquera, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	68.789 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	“Um prédio e seu terreno, situados à Avenida Mateo Bei nº 3.274, Cidade São Mateus, em Itaquera, medindo 20,00 m de frente, por 66,00 m da frente aos fundos, encerrando a área de 1.320,00 m ² , confrontando com os lotes 5 e 23 da mesma quadra, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, e do lado esquerdo com os lotes 8 e 25 também da mesma quadra, e nos fundos com a rua Dr. José Gioffi”.
Área	Área de terreno: 1.320,00 m ² Área construída: 2.059,00 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

3) Monções – Santo Amaro:

Endereço	(loja 1) Avenida Santo Amaro, nº 3.330, Itaim, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	99.796 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 19/07/2012)
Descrição	Loja 1, localizada no Condomínio Edifício Parati, possui a área útil de 281,12 m ² , área comum coberta de 187,04 m ² , incluindo garagem, área comum descoberta de 413,00 m ² , incluindo garagem, área total de 881,16 m ² , fração ideal de 9,78%, com direito a 13 vagas de garagem.
Área	Área do terreno de 1.398m ² Área construída de 881,16m ² (*essas áreas se referem à agência como um todo)
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja 2) Avenida Santo Amaro nº 3.330, Itaim, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	99.797 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 19/07/2012)
Descrição	Loja 2, localizada no Condomínio Edifício Parati, possui a área útil de 275,28 m ² , área comum coberta de 187,04 m ² , incluindo garagem, área comum descoberta de 412,58 m ² , incluindo garagem, área total de 874,90 m ² , fração ideal de 9,72%, com direito a 13 vagas de garagem.

Área	Vide tabela acima
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

4) Agência Conselheiro Rodrigues Alves – Vila Mariana:

Endereço	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53, Vila Mariana, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	27.674 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 15/10/2012)
Descrição	“O prédio residencial e seu terreno, na rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 53, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 037.036.0121-3, medindo 20,00 m de frente sobre a avenida Conselheiro Rodrigues Alves; 69,00 m do lado em que confina com os lotes 42, 43, 44, 45, 46 e 47; 65,00 m no lado em que confina com o lote nº 39 de Olympia Bella Baptista, e 20,00 m de largura nos fundos sobre um muro existente; confrontando atualmente do lado direito visto da rua, com o imóvel nº 65 da rua Conselheiro Rodrigues Alves; do lado esquerdo com o imóvel nº 43 da mesma rua e com os imóveis nºs 562, 564, 568, 572, 576, 584, 588, 590, 598, 600, 602, 608, 612, 616 e 620 da rua Domingos de Moraes e, nos fundos com o prédio nº 642, também da rua Domingos de Moraes, de propriedade de Irmãs Paulinas”.
Área	Área de terreno: 1.362,00 m ² Área construída: 1093,00m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

5) Agência Berrini:

Endereço	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1307, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	145.756 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 10/10/2012)
Descrição	“LOJA (para agência bancária), localizada no andar térreo, do ‘EDIFÍCIO SUDAMERIS’, com acesso pelo nº 1.307 da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, completando-se com dependências no 1º andar, com acesso por escada interna, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área real privativa de 1.032,60 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 634,100 metros quadrados, correspondente a 24 (vinte e quatro) vagas de uso indeterminado na garagem coletiva localizada ou no 2º, 3º ou 4º subsolos, para a guarda de 24 carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 207,369 metros quadrados, perfazendo a área real total de 1.873,729 metros quadrados, correspondendo no terreno a fração ideal de 12,4202%”.
Área	Área do terreno de 1.701m ² Área construída de 1.873,73m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

6) Agência Belo Horizonte – Tiradentes:

Endereço	Praça Tiradentes, 85, Belo Horizonte/MG
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	11.760 do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (expedida em 14/09/2012)
Descrição	“Prédio à av. Brasil, n°s 1.329 e 1.339, esquina de rua Aimerés 760, 770 e 780, e s/ terreno, lote 7, do quarteirão 19, da 6º secção urbana, com área de 500 m².”
Área	Área de terreno: 662 m² Área construída: 2.156,00m²
Ônus / Constrições	Consta arrolamento fiscal registrado na matrícula, em atendimento ao ofício DEINF/SPO/DICAT n° 22/2007, datado de 6.2.2007.

7) Agência Porto Alegre

Endereço	Rua Sete de Setembro n° 1.100, Porto Alegre/RS
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	104.125 do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS
Descrição	“O prédio comercial, à rua Sete de Setembro n° 1.100 e o respectivo terreno que mede 13,20m de frente, por 39,60m de frente aos fundos, com a área total de 522.72m², entestando por um lado com a propriedade que é ou foi de herdeiros de João Caetano Pinto e, pelo outro lado, com propriedade que é ou foi de Luchsinger e Cia. – Bairro: Centro: Quarteirão: rua Siqueira de Campos, General Câmara, Uruguai e Sete de Setembro.”
Área	Área de terreno: 508,00 m² Área construída: 2.107,00m²
Ônus / Constrições	Imóvel foreiro. Não há indicação de ônus na matrícula.

8) Agência Recife:

Endereço	Rua do Imperador Pedro II, 255, Santo Antônio, Recife/PE
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	23.263 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Recife/PE (expedida em 17/10/2012)
Descrição	“Lote do terreno parte própria e parte da marinha, em regime de aforamento e em regime de ocupação denominado lote A, proveniente do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nº 247, 255 e 263, da rua do Imperador Pedro II e nºs 246 e 256 da Avenida Martins de Barros, no bairro de Santo Antônio, nesta cidade, com as seguintes metragens, limites e confrontações, considerando como frente principal a rua Imperador Pedro II: frente principal para a rua do Imperador Pedro II, mede 23m15; frente secundária (lado esquerdo), onde confronta-se com a rua Siqueira Campos, mede 41m00; fundos ou frente secundária, limita-se com a Av. Martins de Barros, mede 23m35; flanco direito, mede em 4 seguimentos de reta, a partir da rua do Imperador Pedro II, de 19m15, 7m75, 1m35 e 14m10, onde confronta com os prédios nºs 239 da rua do Imperador Pedro II e 238 da Avenida Martins Barros, pertencentes a Ordem dos Advogados do Brasil Seção Pernambuco, inscrição na PMR nº 1.0083.0015, inscrição anterior 005.709”.
Área	Área de terreno: 1.008,97 m ² Área construída: 2.356,94m ²
Ônus / Constrições	Arrolamento de bens, efetuado pelo Chefe da Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário, referente ao processo nº 16327.003720/2003-35.

9) Agência Santos:

Endereço	Praça Visconde de Mauá nº 20, Santos/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A..
Matrícula	17.597 do Registro de Imóveis de Santos/SP (expedida em 11/09/2012)
Descrição	“Um terreno, situado na Praça Visconde de Mauá, no perímetro urbano desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 23,28 metros de frente, daí deflete à direita onde faz divisa com os lotes nº 31 da Rua da Cidade de Toledo e nºs 126 e 128, da Rua Quinze de Novembro e 48,71 metros; defletindo a direita para o alinhamento da Rua Quinze de Novembro em 23,32 metros e defletindo à direita para ao alinhamento da Rua Riachuelo em 49,46 metros; encerrando o perímetro a área de 1.139,26 m ² .”
Área	Área de terreno: 1.139,26 m ² Área construída: 4.505,00 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

10) Agência Juiz de Fora:

Endereço	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519, Juiz de Fora/MG
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa
Matrícula	13.439 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora, MG (expedida em 31/07/2012)
Descrição	“Casa na Av. Barão do Rio Branco, nº 2.519, de dois pavimentos tendo um apartamento anexo, de um pavimento, com frente para a rua Espírito Santo, nº 1074 e o respectivo terreno que mede aproximadamente 29,00m de frente para a Av. Barão do Rio Branco e 38,30m de frente para a rua Espírito Santo, de forma regular, com área total de 1.110,00 m ² aproximadamente, confrontando no lado da Av. Barão do Rio Branco com propriedade de Dr. Oswaldo José Lage Mascarenhas e do lado da rua Espírito Santo com propriedade de Expedito de Barros e com o Edifício Claire”.
Área	Área de terreno: 1.110,00 m ² Área construída: 2.918 m ²
Ônus / Condições	Consta arrolamento fiscal registrado na matrícula, em atendimento ao ofício DEINF/SPO/DICAT nº 347/2006, datado de 12.07.2006.

11) Agência São Gonçalo – Alcântara:

Endereço	Rua João de Almeida, nº 72, Alcântara, São Gonçalo/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN AMRO Real S.A.
Matrícula	22.100 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ (expedida em 23/07/2012)
Descrição	Área de terras, resultante da anexação dos lotes 22, 31 e 32, do loteamento “Jardim Alcântara”, e respectiva construção de 11 cômodos.
Área	Área do terreno: 1.080,00 m ² Área construída: 1.089,68 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

12) Agência São Gonçalo – Centro:

Endereço	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111, Centro, São Gonçalo/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN Amro Real S.A.
Matrícula	8.222 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ (expedido em 23/07/2012)
Descrição	Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 111, antigos 109 e 111, zona urbana do 1º distrito, e respectivo terreno compreendendo área resultante da anexação dos lotes 3 e 4, medindo: 15,02m de frente para a citada rua, 75,5m nos fundos, confrontando com a faixa de domínio da R.F.F.S/A., por 52,70m do lado direito, com terreno do prédio 107 e 135,1m do lado esquerdo, em 5 alinhamentos. Construção composta por térreo e subsolo.
Área	Área de terreno: 1.438,06 m ² Área construída: 951 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

13) Agência Rio-centro:

Endereço	(subsolo, loja térrea e jirau) Rua Quitanda, nº 70, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	38.938 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 29/02/2008)
Descrição	“Subsolo, loja térrea e jirau do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 890/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60 de largura na frente; 5,35 m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98 m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua Quitanda. O subsolo tem área de 362,065 m ² , a loja 362,065m ² e o jirau 205,95 m ² .”
Área	Área do terreno: 410 m ² ; Área construída: 930,08 m ² .
Ônus / Construições	O imóvel foi arrolado nos termos do Ofício DEINF/SPO/DICAT nº 17/2007, datado de 6.2.2007, em decorrência do processo administrativo nº 13805-002.283/96-35.

Endereço	(sobreloja ou 1º pavimento) Rua Quitanda, nº 70, candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	38.939 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
Descrição	“Sobreloja ou 1º pavimento com área de 374,55 m ² do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 385/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60 de largura na frente; 5,35 m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98 m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua Quitanda.”
Área	Área do terreno: 410 m ² . Área construída: 374,55 m ² .
Ônus / Construições	O imóvel foi arrolado nos termos do Ofício DEINF/SPO/DICAT nº 17/2007, datado de 6.2.2007, em decorrência do processo administrativo nº 13805-002.283/96-35.

Endereço	(2º e 3º pavimentos) Rua Quitanda, nº 70, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	38.940 e 39.941 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
Descrição	“2º e 3º pavimentos, com área de 311,735 m ² cada, do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 335/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60 de largura na frente; 5,35 m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98 m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua Quitanda.”

Área	Área do terreno: 410,00m ² Área construída: 623,47 m ²
Ônus / Constrições	Os imóveis foram arrolados nos termos do Ofício DEINF/SPO/DICAT n° 17/2007, datado de 6.2.2007, em decorrência do processo administrativo n° 13805-002.283/96-35.

14) Agência Candelária:

Endereço	(subsolo e loja) Rua Buenos Aires, n° 48/48-A, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN Amro Real S.A.
Matrícula	43.088 do 7° Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 2/08/2012)
Descrição	“Subsolo, loja (1° pavimento ou térreo) do Edifício na Rua Buenos Aires n° 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,240670 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha de fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio n° 54, à esquerda com o prédio n° 44, e nos fundos com os prédios n°s 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega”.
Área	Área do terreno: 700,00 m ² (estimado) Área construída: 1.073,90 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

15) Agência Belo Horizonte:

Endereço	Av. João Pinheiro, 500, Lourdes, Belo Horizonte/MG
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa
Matrícula	23.422 do 2° Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (expedida em 19/9/2012)
Descrição	“Lotes n° 1, 2A e 9ª, do quarteirão 15, da 4ª secção urbana, com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva”.
Área	Área do terreno: 1.571,00 m ² Área construída: 4.192 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

16) Agência Ouvidor:

Endereço	(subsolo, lojas e sobrelojas) Avenida Rio Branco, n° 115, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	44.796 do 7° Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 21/8/2012)

Descrição	“Subsolo, Lojas e Sobrelojas do Edifício na Avenida Rio Branco nº 115, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração ideal de 336/1344 do terreno que mede 31,00m ao longo de dois segmentos retilíneos e contados a partir da esquerda para a direita, como segue: a) 3,15m medidos num canto chanfrado em que o terreno faz esquina da Avenida Rio Branco, lado ímpar, com a Rua do Ouvidor, lado par; b) 27,85m medidos no alinhamento da Avenida Rio Branco, lado ímpar, à direita 16,75m medidos ao longo de uma parede de alvenaria, à esquerda 19,50m, medidos no alinhamento da Rua do Ouvidor, lado par, e fundos 29,25m, ao longo de uma parede de alvenario, confrontando nas duas frentes com mencionados logradouros, de um dos lados com o prédio nº 108 da Rua do Ouvidor, antigo 74m e de outro lado com o prédio nº 107/109 da Avenida Rio Branco”.
Área	Área de terreno: 581 m ² . Área construída: 1.001 m ² .
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

17) Agência Santo André:

Endereço	Rua Senador Flaquer, 305, Santo André/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	11.487 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André (expedida em 19/10/2012)
Descrição	“Um terreno medindo 29,50m, de frente para a rua Senador Flaquer; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 50,00, onde confina com a rua Cel. Francisco Amaro; aí deflete à esquerda e segue com linha reta numa distância de 38,68m, onde confina com o prédio 258 da rua Cel. Francisco Amaro, de propriedade de Leonidas Carneiro de Camargo e prédio 278 e 280 da rua Xavier de Toledo de propriedade de Orlando Dall’Olo; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 12,00m, onde confina com o prédio 272 da rua Xavier de Toledo de propriedade de Angelo Amaro Balista; aí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,18m, onde confina com a propriedade de Dr. Antonio Refinetti e Wilson D. da Silva e s/mr, voltando ao ponto de início, onde encerra a área de 1.644,16 metros quadrados.”
Área	Área de terreno: 1.644,16m ² Área construída: 6.264,m ²
Ônus / Condições	Recaem 2 (duas) penhoras sobre esse imóvel: Uma penhora refere-se a execução fiscal promovida pelo INSS, registrada sob o número 4. O valor informado da dívida é de R\$ 493.842,27 (processo nº 97.0539735-0) A outra penhora refere-se a uma ação ordinária, movida por Bozzo Brasil S/A Comércio, Importação e Exportação Trading Company (processo nº 2300/92, comarca de São Paulo/SP) Foram realizados os depósitos judiciais para o levantamento de tais penhoras.

18) Agência Liberdade:

Endereço	Avenida da Liberdade, 151, Largo da Liberdade, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	14.317 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 15/10/2012)
Descrição	“Os prédios e seu terreno na Avenida da Liberdade, nºs 139, 145, 151 e 155, antigos nºs 39, 41 e 53, outrora nºs 5, 7 e 9, do Largo da Liberdade. No 2º sub-districto – LIBERDADE, contribuintes 005.039.0012/0013/0014/0015, medindo 23,70m mais ou menos de frente, por 37,00m mais ou menos, onde confina com propriedade de viúva Luiz Levy ou sucessores, de outro lado mede mais ou menos 38,00m confinando com o prédio nº 39, antigo, de propriedade de quem de direito e nos fundos tem 23,70m mais ou menos, confinando com Abelardo Goulart e Affonso Bruno ou seus sucessores”.
Área	Área do terreno: 884m ² Área construída: 5.002,00m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

19) Agência Praça Pio X:

Endereço	(subsolo) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.331-2-X do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“Subsolo do Edifício na Praça Pio X nº 78/78-A, na freguesia da Candelária, e a fração de 0,033144 do terreno que mede 19,40m de frente e de fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar.”
Área	Área de terreno: 772,00m ² Área construída: 1.964,00m ² (*essas áreas se referem à agência como um todo)
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(sobrelaja) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.333 – 2 - AA do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“Sobrelaja do Edifício na Praça Pio X nº 78/78-A, na freguesia da Candelária, e a fração de 0,0106403 do terreno que mede 19,40m de frente e fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(2º pavimento) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.334- 2 - AB do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“2º pavimento do Edifício na Praça Pio X nº 78/78-A, na freguesia de Candelária, e a fração de 0,053971 do terreno que mede 19,0m de frente e fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar”.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.332- 2 - Z do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“Loja do Edifício na Praça PIO X, nº 78/78-A, na freguesia da Candelária, e a fração de 0,212800 do terreno que mede 19,40m de frente e fundos; 36,50 do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar”.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

20) Agência Avenida Paulista (Avenidas):

Endereço	Avenida Paulista, 436, Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa
Matrícula	56.152 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	”Um terreno na Avenida Paulista, no 17º sub-distrito de BELA VISTA, com as seguintes medidas e confrontações: frente, linha reta B-93, numa extensão de 17,50m, pelo novo alinhamento da Avenida Paulista, e confrontando com o seu leito; lado direito de quem da citada Avenida olha para o imóvel, linha reta 93-92, numa extensão de 50m e confrontando com o prédio de nºs 412/424, da Avenida Paulista; lado esquerdo, linha reta B-C, numa extensão de 50,00 ms, e confrontando com o prédio nº 460 da Avenida Paulista de propriedade do Condomínio Pedro Biaggi, e fundos, linha reta C-92, numa extensão de 17,50 ms, e confrontando com o prédio de nº 439, da rua Cincinato Braga de propriedade do Condomínio Edifício Mira, encerrando no total e área de 875,00 m ² ”.
Área	Área de terreno: 875 m ² Área construída: 2.858,00m ²

Ônus / Constrições	Recaem 2 (duas) penhoras, oriundas de execuções fiscais promovidas pelo INSS, registradas sob os números 6 e 7. Os valores informados das dívidas são de R\$ 213.533,39 (processo nº 1999.61.82.015568-5, 4ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP) e R\$ 1.144.950,86 (processo nº 1999.61.82.015663, 3ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP). Foram realizados os depósitos judiciais para o levantamento de tais penhoras.
---------------------------	--

21) Agência Volta Redonda

Endereço	- Rua Doze nº 239, Santa Cecília, Volta Redonda/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN Amro Real S.A.
Matrícula	2.899 Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ (expedida em 07/08/2012).
Descrição	Lote de terra nº 2, compreendido entre as ruas 12, rua 25-A, prédio do Banco Real, bairro Santa Cecília, zona urbana e não foreira, medindo 24,25m em linha reta, voltados para a rua 12; 25,00m em linha reta, voltados para a rua 25-A; 24,25m em linha reta, confrontando com terrenos do prédio do Banco Real S/A; 25,00m em linha reta, confrontando com o lote s/nº da CSN; perfazendo um perímetro de 98,5m, onde está averbada a construção nº239, composta de 1 cofre aluguel, 1 sub-estação, 2 casas de bombas d'água, 2 copas, 3 despensas, 2 depósitos, 1 escritório, 1 exaustor, 1 estacionamento, 11 halls, 5 casas de máquinas de ar-condicionado, 1 lavador, 1 casa de máquinas de elevador, 4 salões, 1 tesouraria, 3 wc masculino e 3 wc feminino.
Área	Área de terreno: 606,25m ² Área construída: 1.973m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

Endereço	- Rua Catorze nº158/164, Santa Cecília, Volta Redonda/RJ
Atual Proprietário	Banco Real S/A
Matrícula	5.565 do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ (expedida em 18/09/2012)
Descrição	Uma área de terra com frente para a rua 14, onde mede 15m; para a rua 25-A, com 25,00m; lado esquerdo (em relação a rua 25-A), confrontando com terreno da Cia. Sid. Nacional, com 15,00m e lado direito (em relação a rua 14), confrontando com terreno de outra edificação, com 25,00m; com área de 375m ² , onde está averbada a construção de 1 prédio com as seguintes unidades: loja e sobreloja nº158, com área de 459,00m ² e 459,00m ² e fração ideal de 0,134177 do terreno; sala nº1 com 35m ² e fração ideal de 0,10258; sala nº2 com 37,95m ² e fração ideal de 0,11094; sala nº3 com 45,25m ² e fração ideal de 0,013228.
Área	Área de terreno: 375m ² Área construída: 1.036,25m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

Alguns dos Ativos Imobiliários descritos acima encontram-se em nome de seus antigos proprietários, instituições financeiras que foram direta ou indiretamente incorporadas pelo Santander. A atualização da cadeia dominial de tais Ativos Imobiliários depende de providências administrativas e registros nas juntas comerciais competentes que ainda não estão concluídas. Adicionalmente, alguns dos Ativos Imobiliários apresentam ônus e constringências que podem inclusive impedir a transferência definitiva de tais Ativos Imobiliários ao Fundo caso o Santander não apresente as garantias consideradas necessárias. Em razão de tais situações, os instrumentos de aquisição de tais Ativos Imobiliários que foram celebrados entre o Santander e o Fundo preveem as seguintes obrigações:

- (iii) o Santander deverá envidar seus melhores esforços para a regularização de tais Ativos Imobiliários com a brevidade possível; e
- (iv) na hipótese de as regularizações mencionadas no parágrafo anterior não serem ultimadas até o término da relação locatícia, o Fundo terá o direito de opção de venda de tais Ativos Imobiliários não regularizados, perante o Santander, que ficará obrigado a comprá-los, por novo preço, de acordo com o valor de mercado à época, estipulado com base em laudo de avaliação a ser realizado por empresa independente especializada.

A regularização da cadeia dominial de tais Ativos Imobiliários, portanto, depende de providências por parte de determinados órgãos públicos, como as Juntas Comerciais e os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, que não estão totalmente sob controle da Instituição Administradora. Deve-se ressaltar, ainda, que os Ativos Imobiliários estão localizados em Municípios situados em diversos Estados brasileiros, razão pela qual a regularização da cadeia dominial de cada um desses Ativos Imobiliários está sujeita a prazos e procedimentos distintos, de acordo com as exigências formuladas pelos órgãos competentes de cada localidade.

A Instituição Administradora está tomando as providências necessárias para obter todas as certidões e registros necessários para a formalização da propriedade sobre todos os ativos do Fundo em nome da Instituição Administradora na forma prevista pelas leis e regulamentações aplicáveis.

Adicionalmente, a Instituição Administradora informa que foi formalizada junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo a incorporação do Banco Real S.A. pelo Santander, pendência que impedia a regularização da cadeia dominial de determinados Ativos Imobiliários. Com a conclusão dessa etapa do processo, a regularização da cadeia dominial poderá ser concluída, com a formalização da transferência dos Ativos Imobiliários para o Fundo.

A Instituição Administradora ressalta, ainda, que, não obstante as pendências mencionadas acima, já foram celebrados os instrumentos de aquisição dos Ativos Imobiliários, observando-se os requisitos legais aplicáveis. Ademais, os referidos instrumentos aquisitivos contam, conforme destacado acima, com mecanismos de proteção para o Fundo, incluindo a obrigação do Santander de envidar seus melhores esforços para regularizar a situação dos Ativos Imobiliários com a maior brevidade possível e a previsão de uma opção de venda de tais Ativos Imobiliários para o Santander, caso a regularização dos mesmos não seja concluída até o término da relação locatícia.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à regularização da cadeia dominial de certos Ativos Imobiliários e sobre a existência de ônus sobre certos Ativos Imobiliários, vide, respectivamente as Seções “Fatores de Risco – Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo”, na página 73 deste Prospecto, e “Fatores de Risco – Risco Relacionado à Existência de Ônus Real”, na página 73 deste Prospecto.

Tributos Incidentes sobre o Fundo

Sobre as operações de transmissão de bens imóveis praticadas pelo Fundo incide o ITBI, devido no momento da transferência da escritura definitiva dos imóveis. A alíquota do ITBI varia de acordo com o Município em que está situado o imóvel, sendo a alíquota aplicável ao Fundo estimada em 2,3%.

Além do ITBI, os rendimentos líquidos obtidos pelo Fundo com os Ativos de Renda Fixa estarão sujeitos ao imposto de renda nas alíquotas descritas abaixo, calculadas conforme o prazo da aplicação:

- 22,5% para aplicações com prazo de até 180 dias;
- 20,0% para aplicações com prazo de 181 até 360 dias;
- 17,5% para aplicações com prazo de 361 até 720 dias;
- 15,0% para aplicações com prazo acima de 720 dias;

SEGUROS CONTRATADOS

Para fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, a Instituição Administradora entende que os seguros contratados para os Ativos Imobiliários são necessários e suficientes para a preservação dos referidos imóveis. Os seguros contratados em que consta o Santander como beneficiário serão posteriormente endossados em nome da Instituição Administradora após a conclusão da aquisição dos Novos Ativos Imobiliários pelo Fundo.

RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS

Após a alocação dos recursos captados com a Segunda Emissão nos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento, o Fundo buscará remunerar seus Cotistas a rentabilidade esperada no Estudo de Viabilidade.

A tabela abaixo apresenta a o histórico de rentabilidade do Fundo a cada mês desde a Primeira Emissão:

	Retorno Total*
Jan-13	10.96%
Feb-13	0.61%
Mar-13	-1.68%
Apr-13	-2.48%

*Rentabilidade total bruta - considera rendimentos pagos e variação da cota

A RENTABILIDADE PASSADA DO FUNDO NÃO DEVE SER CONSIDERADA, PELO INVESTIDOR, COMO GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

GARANTIAS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Para maiores informações, vide Seção “Fatores de Risco - Risco de Aporte de Recursos Adicionais” na página 65 deste Prospecto.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas poderão ser amortizadas, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim delibere, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos e estes recursos não forem reinvestidos caso a Instituição Administradora não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

LIQUIDAÇÃO

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das eventuais amortizações terem ou não sido efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata este item os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou respectivos prestadores de serviço, conforme for o caso.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nesta Seção, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento;
- IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários e o registro da oferta das Cotas;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e/ou do Regulamento;

XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Na hipótese de liquidação do Fundo, deverá ser pago à Instituição Administradora uma taxa de liquidação no valor proporcional a três meses da Taxa de Administração vigente à época da liquidação (“Taxa de Liquidação”).

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento.

Formador de Mercado:

A Instituição Administradora poderá contratar formador de mercado com a finalidade de (a) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. Nesse caso, a remuneração do formador de mercado poderá ser arcada pelo Fundo.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e, (d) os prestadores de serviços do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas em Conflito de Interesse.

Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas da Oferta é de 6 (seis) meses.

As Cotas distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, depois da respectiva data de liquidação, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA.

As Cotas distribuídas pela Rio Bravo serão liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA e, portanto, referidas Cotas não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA, para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, poderá 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 em questão. Os Investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco” na página 63 deste Prospecto.

Quando da subscrição, cada Cotista (exceto aqueles que já eram Cotistas na Data Base) deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

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

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de Cotas:

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

1ª Emissão de Cotas:

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo foi composta por 4.014.340 (quatro milhões, catorze mil, trezentas e quarenta) Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo o montante total de R\$401.434.000,00 (quatrocentos e um milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil reais), já considerando as 348.340 (trezentos e quarenta e oito mil, trezentas e quarenta) Cotas do Lote Suplementar e as 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas Adicionais que foram emitidas. 10.412 (dez mil quatrocentos e doze) Investidores adquiriram Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão.

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

2ª Emissão de Cotas:

A Segunda Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, tendo cada uma delas o Preço por Cota de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que venham a ser emitidas.

As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A oferta pública das Cotas da Segunda Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas no montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das cotas da Segunda Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Apurados no Exercício Findo:

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item “A Assembleia Geral de Cotistas” na página 82 deste Prospecto, somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos Direitos Reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora poderá constituir uma Reserva de Contingência, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma no Regulamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês de competência do pagamento.

ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora, conforme já qualificada.

A função de Instituição Administradora não poderá ser exercida por sociedade cuja a atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito à vista ou que apresente, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade, sendo certo que se a Instituição Administradora deixar de atender ao requisito previsto neste item, deverão ser adotados os procedimentos de substituição da Instituição Administradora previstos abaixo.

A atividade de controladoria do Fundo será exercida pela Instituição Administradora. A cobrança, controle das atualizações monetárias e controle dos recebimentos, referente aos contratos de locação do Fundo, serão exercidos pela Instituição Administradora.

As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

Limitações da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, em nome do Fundo, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item “Vedações à Instituição Administradora” abaixo.

Renúncia, Desenquadramento, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia, desenquadramento relacionado ao requisito previsto acima, ou de seu descredenciamento pela CVM.

Na hipótese de renúncia ou desenquadramento relacionado ao requisito previsto acima, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

Obrigações da Instituição Administradora:

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, e adquiri-los após a aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, 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, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

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

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII do Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, desde que não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso do inciso V abaixo:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio;
- VIII. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;
- IX. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, até a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atípica;
- X. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- XI. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, sujeito aos termos previstos no Regulamento.

A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.riobravo.com.br.

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- I. 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, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir.

LOCATÁRIO E COORDENADOR LÍDER

A História do Santander

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

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

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

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander Brasil e foi extinto como pessoa jurídica independente.

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

Presença no Brasil e no Exterior

Em dezembro de 2012, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 27 milhões de clientes, 2.407 agências e 1.381 pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 17.793 caixas eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R\$ 447 bilhões e patrimônio líquido de cerca de R\$ 53 bilhões. O Santander, no Brasil, possui uma participação de aproximadamente 27% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 53% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

O Santander é o banco mais capitalizado do Brasil e um dos mais capitalizados do mundo, cujo índice de Basiléia fechou em 20,8% em dezembro de 2012.

Os ratings atribuídos conforme relatórios publicados pelas agências de Rating Fitch Ratings (20 de dezembro de 2012), Standard & Poor's (18 de dezembro de 2012) e Moody's (27 de junho de 2012) apresentam-se em:

Ratings (nacional)		
	Longo prazo	Curto prazo
Fitch Ratings	AAA(bra) (negativo)	F1+ (bra)
Standard & Poor's	brAAA (estável)	brA-1
Moody's	Aaa.br (estável)	Br-1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HISTÓRICO DE COTAÇÕES DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a cotação média (ponderada pelo volume), mínima e máxima das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA a cada mês desde a Primeira Emissão:

	Mínima	Média	Máxima
Jan-13	103.53	107.03	110.00
Feb-13	108.00	110.46	112.96
Mar-13	104.00	108.75	110.18
Apr-13	104.02	107.72	112.00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora
- Dos Coordenadores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Rio Bravo (Instituição Administradora e Coordenador)

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ 7,5 bilhões de ativos sob gestão (dados de dezembro de 2012) em fundos estruturados e mais de 100 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

As estratégias de investimentos da Rio Bravo compreendem 6 áreas: Renda Fixa, Renda Variável, Investimentos Imobiliários, Private Equity & Venture Capital, Investimentos em Infraestrutura e Multiativos e Portfólios.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Personal Advisory*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do país, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 24 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$ 5,03 bilhões (dados de julho de 2012).

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos de investimento imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Centers, Edifícios, Agências e Centros Comerciais; Residenciais; Infraestrutura e Logística; e Hotéis.

Equipe

Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck – Presidente:

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

José Alberto Diniz de Oliveira – Diretor Investimentos Imobiliários

José Diniz é o Diretor da área de Fundos Imobiliários desde 2011 e sócio da Rio Bravo.

Anteriormente, José Diniz foi o Presidente de uma das Divisões do Grupo Camargo Corrêa, responsável por vários negócios, entre esses as empresas de incorporação imobiliária (CCDI e HM Engenharia). Foi também membro dos Comitês Executivo e de Finanças.

Antes do Grupo Camargo Corrêa, trabalhou como Vice-Presidente Financeiro da Andrade Gutierrez, nas consultorias McKinsey, Monitor e Alvarez & Marsal (as duas últimas como sócio) e no Banco Itaú. Diniz também foi conselheiro em diversas empresas ao longo de sua carreira, entre elas a Telemar, Pegasus, Alpargatas, Estaleiro Atlântico Sul, CCDI, HM Engenharia, CAVO Saneamento, Essencis Soluções Ambientais, entre outras. É conselheiro certificado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.

José Diniz é graduado pela Escola de Engenharia Mauá e possui MBA pela NYU Stern School of Business.

Anita Spichler Scal - gerente executiva de Investimentos Imobiliários

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente sócia e gerente executiva da área de Investimentos Imobiliário. Anita também é responsável pelos fundos de investimento imobiliários, possuindo larga experiência na constituição, estruturação, emissão, gestão e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários e os Fundos Imobiliários.

Anita Spichler Scal foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles FII Shopping Pátio Higienópolis, FII Banco Mercantil do Brasil, FII Grand Plaza Shopping, The One, FII Daycoval Renda Itaplan, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII Vereda, FII São Fernando, entre outros.

Anita também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos: atuou desde o início até a inauguração da expansão do FII Shopping Higienópolis, é gestora do FII Rio Bravo Renda Corporativa e do FII Daycoval Renda Itaplan, coordenou expansão do FII Via Parque Shopping, entre outros FIIs administrados pela Rio Bravo.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de 03 (três) anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank D'TVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos e atendimento ao cliente.

Anita formou-se em economia na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP.

Bruno Nahas Couri – Analista Sênior de Investimentos Imobiliários

Bruno Couri juntou-se à Rio Bravo em 2012 como analista de Investimentos Imobiliários. Anteriormente, Bruno trabalhava na Gafisa como Coordenador responsável pela análise e modelagem financeira de investimentos imobiliários, pela avaliação de compra e venda de projetos e negociação junto aos fundos de Real Estate.

Antes da Gafisa, trabalhou como trainee no Itaú BBA, onde teve a oportunidade de atuar nas áreas de análise de crédito, tesouraria - mesa de bolsa e derivativos estruturados. Em seguida, assumiu a posição de Analista responsável pela estruturação de fundos em uma start-up de Venture Capital (DLM Invista).

Bruno formou-se em Administração de Empresas pelo Insper em 2008 e cursou Business Analysis & Valuation na London School of Economics.

Luis Costa – Analista Pleno de Investimentos Imobiliários

Luis Costa juntou-se a Rio Bravo em 2008 como estagiário no departamento jurídico, tendo se formado e atuado como advogado no departamento até 2010, quando se mudou para a área de Investimentos Imobiliários, atuando desde então como analista de investimentos. Luis é responsável pela gestão de fundos imobiliários e atua na estruturação e coordenação de novos fundos e Ofertas Públicas.

Luis foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles: FII Banco Mercantil do Brasil, FII The One, entre outros.

Anteriormente, Luis trabalhou em escritórios de advocacia com foco em Contencioso Cível e Tributário, como Manhães Moreira Advogados Associados e Frignani e Andrade.

Luis Costa é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e está cursando LLM – Master Of Laws em Mercado Financeiro e de Capitais pelo Insper- SP.

Miguel Russo Neto – Diretor de Operações, Compliance e Risco

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Pedro Bohrer Amaral – Gerente Jurídico

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petrolera colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

Mario Harry Lavoura – Advogado

Mario Harry Lavoura ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choib Paiva e Justo Advogados Associados.

Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo.

Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

DO COORDENADOR LÍDER

Para informações a respeito do Coordenador Líder, ver Seção “Locatário e Coordenador Líder” na página 128 deste Prospecto.

DO BTG PACTUAL

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

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Salvador, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Hong Kong, Santiago, Lima, Medellín e Bogotá.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no *ranking* de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2012 pelo número de operações, participando de um total de mais de 150 operações no período, segundo o *ranking* da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010 e em 2011 como o “Brazil’s Equity House of the Year”, segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes “World’s Best Equity House” (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de “Equity House of the Year” (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam seis vezes o título de “Best Equity House Latin America” (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008) e o título de “Best Investment Bank” (Global Finance em 2011) Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “#1 Equity Research Team Latin America” em 2012, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor).

No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos oito anos, como primeiro colocado no *ranking* da Institutional Investor de 2003 a 2009 e segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o *ranking* publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow-on* do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: *follow-on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead *settlement agent* na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do *follow-on* de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce.

Como assessor financeiro em fusões e aquisições, o BTG Pactual também apresentou forte atuação ficando em primeiro lugar no *ranking* de fusões e aquisições em 2010 e 2011, de acordo com a Thomson Reuters, conforme informações em 31 de dezembro em 2010 e 31 de dezembro de 2011. O BTG Pactual assessorou seus clientes em importantes transações de fusões e aquisições em 2010, como a fusão da TAM com a LAN, joint-venture entre Cosan e Shell, consolidação da participação detida pela Petrobras em Braskem e Quattor e venda de participação minoritária no Teuto para a Pfizer; em 2011, também participou de importantes transações, tais como aquisição do controle da Usiminas pela Ternium, assessor dos controladores da Schincariol na venda do controle para a Kirin, fusão da Vanguarda com a Brasil Ecodiesel e venda da WTorre Properties para a BR Properties. Em 2012, o BTG Pactual assessorou seus clientes em importantes transações, tais como parceria da MPX com a E.ON, aquisição do controle da Comgás pela Cosan, aquisição dos ativos da OHL Brasil pela Abertis e consolidação do controle da EcoRodovias pela CR Almeida.

DA CUSHMAN & WAKEFIELD

Fundada nos Estados Unidos, em 1917, a Cushman & Wakefield é uma empresa privada de consultoria imobiliária, administrando mais de 46 milhões de m² de imóveis nos cinco continentes, contando com 13.000 funcionários instalados em 243 escritórios, distribuídos em 60 países.

No Brasil, a empresa opera desde 1994 e atua nas áreas de consultoria, desde a busca pelas instalações mais adequadas a cada negócio, estudos técnicos, comerciais e avaliações, sustentabilidade, investimentos e comercialização, até o gerenciamento das operações de apoio, condomínios, projetos e obras. Tem mais de 2.500 funcionários no país e 13 milhões de m² gerenciados, entre plantas industriais, edifícios corporativos, condomínios comerciais, shopping centers e agências.

Contando com mais de uma centena de grandes e médias empresas em sua carteira de clientes, a Cushman & Wakefield é Membro Fundador Platinum do Green Building Council Brasil e foi eleita a melhor consultoria imobiliária do Brasil pelo Liquid Real Estate Awards, da revista Euromoney.

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos previstos no Contrato de Distribuição, os Coordenadores foram contratados pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Detalhes adicionais a respeito dos serviços a serem prestados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção “Características da Oferta” nas páginas 35 a 52 deste Prospecto.

7. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Os custos de constituição do Fundo e distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Espécie	Preço por Cota (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	Volume Mínimo da Oferta (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Volume Mínimo da Oferta
Cotas	R\$ 100,00	R\$ 354.750.000,00	R\$ 150.000.000,00		
Comissão de coordenação e colocação (*)		R\$ 7.095.000,00	R\$ 3.000.000,60	2,000%	2,000%
Comissão de estruturação (*)		R\$ 1.700.000,00	R\$ 1.700.000,00	0,479%	1,133%
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00	R\$ 82.870,00	0,023%	0,055%
Taxa de Registro da Oferta na BM&FBOVESPA		R\$ 7.700,00	R\$ 7.700,00	0,002%	0,005%
Remuneração BM&FBOVESPA pela liquidação financeira das Cotas		R\$ 124.163,00	R\$ 52.000,00	0,035%	0,035%
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)		R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	0,028%	0,067%
ITBI e Emolumentos		R\$ 8.159.250,17	R\$ 3.450.000,69	2,30%	2,30%
Assessoria Legal		R\$ 85.000,00	R\$ 85.000,00	0,024%	0,057%
Avaliação Imobiliária		R\$ 111.800,00	R\$ 61.700,00	0,03%	0,04%
Outras Despesas		R\$ 142.453,00	R\$ 142.453,00	0,04%	0,09%
Montante Total		R\$ 17.608.236,17	R\$ 8.681.724,29	4,96%	5,79%

(*) Os valores correspondentes as comissões de estruturação, coordenação e colocação são valores brutos e não serão adicionados dos eventuais impostos incidentes.

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta, incluindo o material publicitário e apresentação de roadshow.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$4,96 por Cota, o que significa aproximadamente 4,96% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais) e aproximadamente R\$5,79 por Cota, o que significa 5,79% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Preço por Cota de R\$100,00 (cem reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 26 de fevereiro de 2013.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Até o momento não foi celebrado contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que a Instituição Administradora do Fundo poderá realizar a contratação caso entenda necessário após o início das negociações, devendo observar a regulamentação vigente quanto a sua operacionalização e remuneração.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição dos Novos Ativos Imobiliários e ao pagamento dos Encargos do Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade.

Dos recursos destinados à aquisição dos Novos Ativos Imobiliários, até 100% (cem por cento) serão alocados na aquisição dos Novos Ativos Imobiliários descritos na tabela constante da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 94 deste Prospecto, os quais são atualmente utilizados pelo Santander e, simultaneamente à aquisição pelo Fundo, serão locados aos Locatários nos termos dos Contratos de Locação Atípica. Os Novos Ativos Imobiliários serão adquiridos seguindo a ordem de preferência estabelecida na tabela da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 94 deste Prospecto.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Novos Ativos Imobiliários, ou em volume inferior em cada Novo Ativo Imobiliário. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

A aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na tabela constante da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 94 deste Prospecto seguirá a ordem de prioridade estabelecida na referida tabela, sendo que, na hipótese dos recursos remanescentes não serem suficientes para a aquisição do próximo Novo Ativo Imobiliário dentro da ordem pré-estabelecida na tabela, mas ser suficiente para a aquisição de outro imóvel da tabela, a Instituição Administradora poderá adquirir tal Novo Ativo Imobiliário a seu exclusivo critério. Caso os recursos remanescentes não sejam suficientes para a aquisição de Novos Ativos Imobiliários descritos na tabela constante da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 94 deste Prospecto, a Instituição Administradora poderá adquirir outro Novo Ativo Imobiliário em âmbito nacional, a seu exclusivo critério e desde que respeitado os Critérios de Elegibilidade.

8. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio
- Imposto de Renda
- Tributação Aplicável ao Fundo
- Outras Considerações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação dos Investidores

De acordo com 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 aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação 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. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados (conforme definido abaixo) relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para as liquidações de operações de câmbio para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:
 - (a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
 - (b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, tais ganhos podem ser isentos do Imposto de Renda. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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 cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração prestados ao Fundo, uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$\text{Tx. de adm.} = 0,25\% \times (\text{PLt0} - \text{Amortiz t-1}) \times (1 + \text{IGP-M})$$

PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma *pro rata*, considerando os Dias Úteis de funcionamento do Fundo e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador L der

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

website: www.santander.com.br

Coordenadores

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

São Paulo – SP – CEP 04538-133

At.: Sr. Daniel Vaz e Rodrigo Costa Mennocchi

Telefone: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2268

website: www.btgpactual.com

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Sra. Scheila da Cruz Nassif Lofrano

E-mail: institucional@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar

Porto Alegre – RS Tel.: 51 3303-6000

Tel.: 51 3303-6601

At: Sra. Viviane Barcelos Cangussu

E-mail: vcangussu@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessor Legal

STOCHE, FORBES, PADIS, FILIZZOLA E CLAPIS ADVOGADOS

Av. Magalhães de Castro nº 4.800, 23º andar, Torre 2 – Edifício Parque Tower,
São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Canecchio Ribeiro

Telefone: (11) 3755 5400

Fac-símile: (21) 3974 1297

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com a Instituição Administradora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Instituição Administradora, 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. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção. Atualmente não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Relacionamento da Instituição Administradora com o Coordenador Líder

A Instituição Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relacionamento além do relacionamento referente à Oferta.

Relacionamento da Instituição Administradora com o BTG Pactual

A Instituição Administradora e o BTG Pactual não possuem qualquer relacionamento além do relacionamento referente à Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com o BTG Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com o BTG Pactual, com operações em aberto de fianças e derivativos entre o BTG Pactual e o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado financeiro. Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado financeiro mantinham:

- operações com derivativos em dólares americanos no valor de US\$ 424.588.555,47 e derivativos em reais no valor de R\$ 296.195.950,00;
- operações relacionadas a letras financeiras de emissão do Santander no valor de R\$ 154,5 milhões, com vencimentos entre junho 2013 e dezembro 2014;
- operações relacionadas a *repurchase agreements* no valor de R\$ 978 milhões, com vencimento entre setembro 2013 e janeiro 2015;
- operações relacionadas a Certificados de Depósito Bancário de emissão do Santander no valor de R\$ 300 milhões, com vencimento em junho 2014; e
- fianças no valor de R\$ 145 milhões.

Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção.

Relacionamento do Fundo com a Instituição Administradora

Além do relacionamento referente à Oferta, a Instituição Administradora não possui nenhuma relação com o Fundo, exceto aquelas inerentes à própria condição de Instituição Administradora do Fundo.

Relacionamento do Fundo com o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, e/ou suas sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas, figuram como Locatários nos Contratos de Locação Atípica que foram e/ou serão celebrados com o Fundo, na qualidade de locador, na modalidade “Sale Lease Back”, que consiste na aquisição de determinados ativos imobiliários, inclusive agências, do Santander, condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado.

Relacionamento do Fundo com o BTG Pactual

O Fundo e o BTG Pactual não possuem qualquer relacionamento além do relacionamento referente à Oferta.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes” na página 163 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

A Instituição Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram 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;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) 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.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores (site www.riobravo.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, sendo vedado à Instituição Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do item acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, conforme discriminado na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 177 deste Prospecto.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à BM&FBOVESPA:

I. edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

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

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à BM&F BOVESPA, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Instituição Administradora, aos Coordenadores, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Instituição Administradora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

São Paulo – SP – CEP 04551-065

Telefone: (11) 3509-6600

Fac-símile: (11) 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website:

<http://www2.riobravo.com.br/docs/FII%20Ag%C3%A4ncias%20Santander/Prospecto%20%20C2%AA%20Emiss%C3%A3o/FII%20-%20Santander%20Ag%C3%A4ncias%20-%20Prospecto%20%20C2%AA%20Emiss%C3%A3o.pdf>

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Sr. Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

Website: <http://www.santander.com.br> – neste website, clique em “Pessoa Jurídica”, “GB&M”, “Corporate Finance”, “Ofertas em Andamento”. Clique em “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário FII” e em seguida em “Prospecto Definitivo”.

Coordenadores

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar

São Paulo – SP – CEP 04538-133

At.: Sr. Daniel Vaz e Rodrigo Costa Mennocchi

Telefone: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2268

website:

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

Para acesso ao Prospecto Definitivo neste website, clicar em “2013” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Definitivo” logo abaixo de “Distribuição Pública de Cotas da Segunda Emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Telefone: 11 3509-6600

Fac-símile: 11 3509-6699

At: Sra. Scheila da Cruz Nassif Lofrano

Correio eletrônico: institucional@riobravo.com.br

Website: http://www2.riobravo.com.br/imobiliarios/santanderagencias.asp?id_projeto=15108

– Para acesso ao Prospecto Definitivo neste website, clicar em “Prospecto 2ª Emissão” e a seguir em “FII – Santander Agências – Prospecto 2ª Emissão.pdf”

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

e

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

e

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

www.cvm.gov.br - nesse website acessar no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, em seguida, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados”. Em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso.

BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo – SP

<http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br> - nesse website acessar o Prospecto do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para obter esclarecimentos adicionais, contate a Instituição Administradora e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Instituição Administradora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar
São Paulo – SP - CEP 04551-065

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

Telefone: (11) 3509-6600

Fac-símile: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

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

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar
São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Sr. Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

Website: www.santander.com

Coordenadores:

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar
São Paulo – SP – CEP 04538-133

At.: Sr. Daniel Vaz e Rodrigo Costa Mennocchi

Telefone: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2268

website: www.btgpactual.com

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

São Paulo – SP - CEP 04.551-065

At: Sra. Scheila da Cruz Nassif Lofrano

Telefone: (11) 3509-6600

Fac-símile: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: institucional@riobravo.com.br

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

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

14. ANEXOS

- Anexo I** - Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta
- Anexo II** - Regulamento do Fundo
- Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder
- Anexo IV** - Declaração da Instituição Administradora
- Anexo V** - Modelos dos Boletins de Subscrição
- Anexo VI** - Estudo de Viabilidade do Fundo
- Anexo VII** - Laudos de Avaliação
- Anexo VIII**- Atas de Assembleia Geral de Cotistas que aprovaram as Modificações da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE FEVEREIRO DE 2013

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 14 de fevereiro de 2013, às 10:30h, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada por meio de publicação de edital de convocação dos cotistas no Jornal Valor Econômico, em 04 de fevereiro de 2013.
3. **PRESENCAS:** Compareceram os quotistas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") representando 10,69% (dez vírgula sessenta e nove por cento) das quotas emitidas, conforme assinaturas na lista de presenças. Presente, ainda, a Instituição Administradora do Fundo, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Foi composta a Mesa com o Sr. Bruno Couri para presidi-la o qual convidou a mim, Luis Costa, para secretariar os trabalhos.
5. **ORDEM DO DIA:**
 - a) Análise e deliberação acerca da 2ª Emissão de Cotas do Fundo em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08, bem como seus custos; e
 - b) Análise e deliberação acerca da redução da taxa de administração do Fundo, com o evento da 2ª Emissão de Cotas e aditamento ao regulamento do Fundo para refletir a nova taxa de administração consolidar as alterações do Regulamento do Fundo.



80903v1

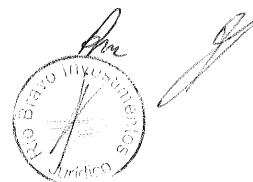
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE FEVEREIRO DE 2013

6. DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia Geral e, por unanimidade dos votos dos presentes, sem quaisquer restrições, os cotistas resolveram:

- a) aprovar a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo em oferta primária, mediante a emissão de novas cotas do Fundo totalizando o valor de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("2ª Emissão de Cotas"), todas nominativas e escriturais, as quais assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, sob a condição suspensiva da colocação mínima da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que deverá ocorrer no prazo de até 06 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início. A 2ª emissão de cotas do Fundo poderá ser concluída, a critério da Administradora, desde que haja a integralização de cotas que totalizem o montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). A Administradora e o Coordenador Líder da Oferta poderão fazer uso das faculdades previstas nos artigos 14 §2º e 24 da Instrução CVM 400, distribuindo um volume adicional de até 20% (vinte por cento) de Cotas Adicionais e/ou 15% (quinze por cento) de cotas de Lote Suplementar, respectivamente, da quantidade de novas cotas inicialmente prevista, sem a necessidade de nova aprovação em assembleia geral ou novo registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). As cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Fica estabelecido que (i) o valor unitário de emissão das Novas Cotas será definido pela Administradora com base na média do valor de negociação das cotas de emissão do Fundo em mercado de bolsa, ponderado pelo volume diário, no período de 15 (quinze) dias corridos anteriores ao protocolo definitivo dos documentos da 2ª Emissão de Cotas perante a CVM (ii) os cotistas do Fundo terão direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuem na data de publicação do anúncio de

80903v1



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE FEVEREIRO DE 2013

início da oferta ("Anúncio de Início"); (iii) nos termos do disposto no item 6.3.3 do Regulamento do Fundo, o direito de preferência poderá ser exercido por tais cotistas no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados a partir da data em que seja publicado o Anúncio de Início, ressalvando-se que o saldo remanescente de Novas Cotas, para as quais não for exercido o direito preferência, será ofertado para qualquer investidor que tenha interesse em adquirir cotas do Fundo, sendo que que a Administradora preservará a distribuição "reais por cota" nesta data para aqueles cotistas que integralizaram cotas da primeira emissão do Fundo, até o final do prazo dos contratos de locação atípica; (iv) os recursos da 2ª Emissão de Cotas serão destinados para aquisição de Ativos-Alvo para o Fundo, de acordo com a sua política de investimentos; (v) após integralizadas, as cotas serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa e valores administrado pela BM&FBovespa; (vi) são outorgados à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para realização da Oferta Primária, não limitada a contratação de todos os prestadores que julgue necessário para o sucesso da 2ª Emissão de Cotas, sendo que todos os custos da emissão deverão ter por base os custos da primeira emissão de cotas do Fundo, não podendo ser superiores a estes; e

- b) alterar o item 9.1 do Capítulo IX do Regulamento do Fundo para reduzir a taxa de administração do Fundo de 0,286% para 0,25% do valor do patrimônio líquido do Fundo. A nova redação do item 9.1 do Capítulo IX do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte redação:

" 9.1. Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo após a Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado



80903v1



Am
J

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE FEVEREIRO DE 2013

como Patrimônio Líquido do Fundo da Data da Segunda Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$Tx. \text{ de adm.} = [0,25\% \times (PL_{t0} - \text{Amortiz } t-1) \times (1+IGP-M)]$$

PL_{t0} = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.”

Em virtude das deliberações tomadas acima, os cotistas autorizam a administradora a realizar a consolidação do Regulamento do Fundo em instrumento apartado.

7. AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia de Cotistas autoriza a Instituição Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas nesta Assembleia.

8. ENCERRAMENTO: Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por



80903v1



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 14 DE FEVEREIRO DE 2013

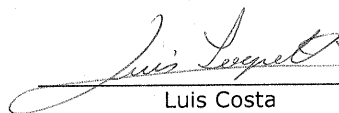
encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2013.



Bruno Couri

PRESIDENTE



Luis Costa

SECRETÁRIO

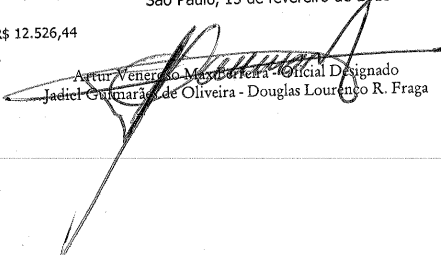


5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.828/0001-60
Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 7.829,02 Protocolado e prenotado sob o n. **1.385.504** em
Estado R\$ 2.225,10 **15/02/2013** e registrado, hoje, em microfilme
Ípesp R\$ 1.648,22 sob o n. **1.385.365**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 412,05 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 412,05 **1377885/22/11/2012**

São Paulo, 15 de fevereiro de 2013

Total R\$ 12.526,44

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba



Artur Veneroso Meyer Barreira - Oficial Designado
Jadiel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DA SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
"SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"**

Pelo presente instrumento particular de alteração de regulamento do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81 ("Primeiro Aditamento" e "Fundo"), cujo regulamento foi aprovado por meio do Instrumento Particular de Constituição do Santander Fundo de Investimento Imobiliário - FII, assinado pelo Administrador (abaixo definido) em 24 de setembro de 2012, e registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1372278, em 25 de setembro de 2012 ("Instrumento de Constituição" ou "Regulamento"), por meio da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), e considerando que, em 14 de fevereiro de 2012, os cotistas do Fundo se reuniram em Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia Geral") e aprovaram a redução da taxa de administração do Fundo de 0,286% para 0,25% do valor do patrimônio líquido do Fundo.

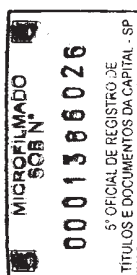
1) Em razão das alterações aprovadas na Assembleia Geral, o item 9.1 do Regulamento é alterado e passa a vigor com a seguinte nova redação:

"9.1. Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo após a Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da Data da Segunda Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$Tx. de adm. = [0,25\% \times (PL_0 - Amortiz_{t-1}) \times (1 + IGP-M)]$$



PL0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz 1-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.


IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

2) Todas as demais disposições do Regulamento foram ratificadas e permanecem inalteradas.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2013


RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Miguel Russo Neto




3° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP
R\$ 192,04 Protocolado e prenotado sob o n. 1.386.192 em
Emol. R\$ 54,47 25/02/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Estado R\$ 40,55 sob o n. 1.386.026, em títulos e documentos.
Ipesp R\$ 10,25 Averbado à margem do registro n.
R. Civil R\$ 10,25 1372278/25/09/2012
T. Justiça R\$ 10,25 São Paulo, 25 de fevereiro de 2013

Total R\$ 307,56

Selos e taxas
Reconhecimento verbal
Artur Venerando M. de Azevedo - Oficial Designado
Jaqueline Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga





REGULAMENTO DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

f



ÍNDICE



CAPÍTULO I – DO FUNDO	5
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO.....	13
CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.....	13
CAPÍTULO VI – DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS	19
CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	25
CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	29
CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO	31
CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES.....	33
CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS	36
CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	39
CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO.....	39
CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	40
CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES	42
CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	43
CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	44

f



REGULAMENTO DO

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição: O SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Definições: Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Agências de Rating Autorizadas”: A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto;

“Assembleia Geral de Cotistas”: A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

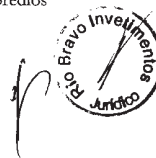
“Ativos”: Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

“Ativos de Renda Fixa”: Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária;

“Ativos Imobiliários”: Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios



f





comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;

“Auditor Independente”:

A empresa de auditoria, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;

“BM&FBOVESPA”:

A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

“Contratos de Locação Atípica”:

Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Santander e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários, na modalidade “*sale-lease-back*”, modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários do Santander condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos;

“Cotas”:

As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;

“Cotistas”:

Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;

“Cotistas em Conflito de Interesse”:

Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 abaixo;

“Crterios de Elegibilidade”:

Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pela Instituição Administradora quando da avaliação dos Ativos Imobiliários, os quais estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão”:

A data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

“Dia Útil”:

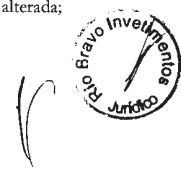
Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;



- “Encargos do Fundo”:
- Os custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
- “Fitch”:
- A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
- “Fundo”:
- O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- “Instituição Administradora”:
- Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81;
- “Instrução CVM n.º 400/03”:
- A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 409/04”:
- A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 472/08”:
- A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 516/11”:
- A Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
- “Laudo de Avaliação”:
- O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários;
- “Lei n.º 8.245/91”:
- A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- “Lei n.º 8.668/93”:
- A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- “Lei n.º 8.981/95”:
- A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;



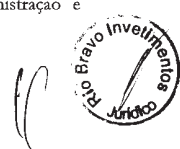
[Handwritten signature]



<u>"Lei n.º 9.779/99":</u>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>"Lei n.º 11.033/04":</u>	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Locatários":</u>	O Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica;
<u>"Moody's":</u>	A Moody's America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
<u>"Patrimônio Líquido":</u>	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo;
<u>"Primeira Emissão":</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo;
<u>"Primeiro Laudo de Aluguel":</u>	O laudo previsto no Item 3.2.4.1, abaixo;
<u>"Política de Investimento":</u>	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
<u>"Regulamento":</u>	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>"Reserva de Contingência":</u>	A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, nos termos do Item 15.1.2, abaixo;
<u>"Santander":</u>	O Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041/2235, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42;
<u>"Standard & Poor's":</u>	A Standard & Poor's, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro; e
<u>"Segundo Laudo de Aluguel":</u>	O laudo previsto no Item 3.2.4.2, abaixo;
<u>"Taxa de Administração":</u>	O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e



f



gestão do Fundo, calculada e paga na forma prevista no Capítulo X deste Regulamento.

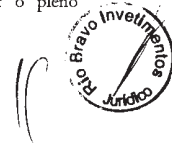
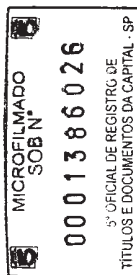
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo: O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas neste regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento: Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pela Instituição Administradora em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, mediante a locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários e da obtenção de renda a partir destes, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da potencial valorização dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

3.2.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda dos Ativos Imobiliários.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção de tais Ativos Imobiliários pela Instituição Administradora e aprovação pelos Locatários, cabendo à Instituição Administradora verificar o pleno



atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá, de forma recorrente, o direito de renovação automática das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Somente nas hipóteses em que não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Instituição Administradora promoverá a alienação destes pelo Fundo.

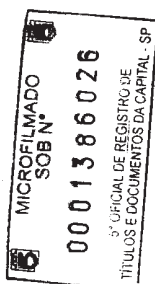
3.2.3.1. O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

3.2.3.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

3.2.3.3. É vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros.

3.2.3.4. Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente por escrito ao Fundo, por meio da Instituição Administradora.

3.2.3.5. Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, o Santander terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.



f

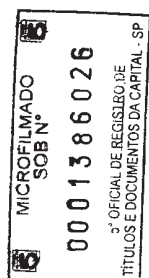


3.2.4. Conforme disposto no item 3.2.3. acima, caso seja exercido pelos Locatários o direito de renovação automática das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, cada uma das partes, apresentará um valor que entenda razoável, dentro dos padrões de mercado, para a locação.

3.2.4.1. Caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação (“Data Limite”), o Fundo deverá apresentar aos Locatários uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil para que os Locatários escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel (“Primeiro Laudo de Aluguel”), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data Limite (“Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel”), e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pelo Fundo.

3.2.4.2. Caso qualquer das partes não concorde com o valor de aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo, poderá, às suas expensas, solicitar um novo laudo, sendo que, nessa hipótese, os Locatários deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel (“Segundo Laudo de Aluguel”), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel, e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pela parte que o tiver solicitado.

3.2.4.3. Após o recebimento dos laudos mencionados nos itens 3.2.4.1 e 3.2.4.2 acima, será calculada a média aritmética dos valores de aluguel sugeridos no Primeiro Laudo de Aluguel e no Segundo Laudo de Aluguel, de modo que tal média passará a ser o novo valor do aluguel.



f



3.2.5. Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, a Instituição Administradora deverá observar as disposições dos respectivos Contratos de Locação Atípica.

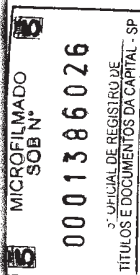
3.2.6. O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade constantes do Anexo I a este Regulamento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Cotas do Fundo, observando também os riscos inerentes à estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em Ativos Imobiliários para locação apenas aos Locatários.

3.2.7. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa.

3.2.8. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409/04, observadas as exceções previstas no Artigo 45, §6º, da Instrução CVM n.º 472/08.

3.3. Garantias: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. Derivativos: É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.



[Handwritten signature]



CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO



4.1. Público Alvo: As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

5.1. Administração e Prestação de Serviços: As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. Este fundo não poderá ser administrado por sociedade cuja atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito à vista ou que apresente, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade, sendo certo que se a Instituição Administradora deixar de atender ao requisito previsto neste item 5.1.1, deverão ser adotados os procedimentos de substituição da Instituição Administradora previstos no item 5.3.1 abaixo.

5.1.2. A atividade de controladoria do Fundo será exercida pela Instituição Administradora.

5.1.3. A cobrança, controle das atualizações monetárias e controle dos recebimentos, referente aos contratos de locação do Fundo, serão exercidos pela Instituição Administradora.

5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Limitações da Instituição Administradora: A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

5.3. Renúncia, Desenquadramento, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora: A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia, desenquadramento relacionado ao requisito previsto no item 5.1.1 acima, ou de seu descredenciamento pela CVM.

[Handwritten signature]



5.3.1. Na hipótese de renúncia ou desenquadramento relacionado ao requisito previsto no item 5.1.1 acima, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

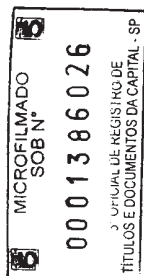
5.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.3.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.4. Após a averbação referida no Item 5.3.1, inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.3.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

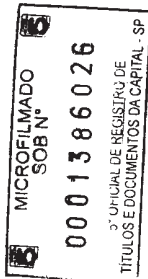
5.4. Obrigações da Instituição Administradora: Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:



I. Selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, e adquiri-los após a aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;



- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, 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, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

f



- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

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

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;



VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

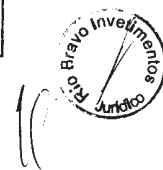
XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

5.4.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, desde que não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso do inciso V abaixo:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;

f



- IV. Custódia de ativos financeiros, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio;
- VIII. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;
- IX. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, até a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atípica;
- X. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- XI. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, sujeitos aos termos previstos neste Regulamento.



**CAPÍTULO VI – DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO,
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

6.1. Características das Cotas e condições genéricas de distribuição das Cotas do Fundo: As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

6.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido, pelo número de Cotas em circulação.

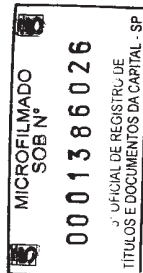
6.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Instituição Administradora e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

6.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e, (d) os prestadores de serviços do Fundo, suas coligadas, seus sócios, diretores e funcionários.

6.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 6.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

6.1.3.3. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas em Conflito de Interesse.



6.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

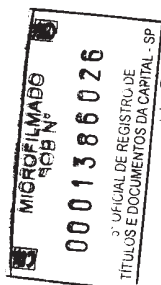
II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, objeto de oferta pública isenta de registro na CVM nos termos da Instrução n.º 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, ou colocadas de qualquer outra forma permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

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

6.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

6.2. Primeira Emissão de Cotas: A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais).



6.2.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

R



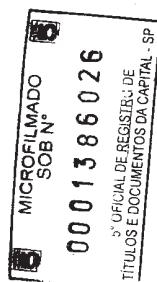
6.2.2. A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

6.2.3. Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.2.4. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 458.250 (quatrocentas e cinquenta e oito mil, duzentas e cinquenta) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

6.2.5. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM n.º 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Instituição Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

6.3. Novas Emissões de Cotas: O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.



6.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

R

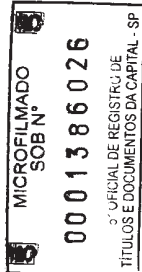


6.3.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

6.3.3. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

6.3.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

6.4. Subscrição de Cotas: A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.



6.4.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

6.5. Integralização de Cotas: A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

6.6. Negociação das Cotas: As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

f



CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

7.1. Prazo: O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.1.1. O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo.

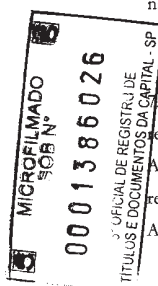
7.2. Amortização: As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais e observado o disposto no item 3.2.3.2 deste Regulamento.

7.3. Liquidação: No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

7.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

7.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.



7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

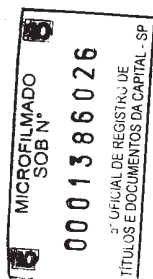
7.3.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.



[Handwritten signature]



7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

8.1. Assembleia Geral de Cotistas: Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- VII. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- XII. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XIII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XIV. Alteração do prazo de duração do Fundo; e



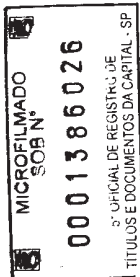
[Handwritten signature]



XV. Aprovação de contratação de instituição financeira para prestação dos serviços de formador de mercado.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

8.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, bem como nos casos de substituição de tais instituições, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.



8.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2. Convocação: A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

8.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

8.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

8.3. Ordem do Dia: Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.4. Consulta formal: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no

f



prazo de 30 (trinta) dias se outro prazo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

8.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 6.4.1, acima.

8.4.3. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

8.5. Voto: Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

f



III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

8.5.3. Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

8.5.4. Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas em Conflito de Interesse.

8.6. Instalação: A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.7. Quoruns de Deliberação: As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de “quorum” qualificado previstas no Item 8.7.1, abaixo.

8.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VII, IX e XIII do Item 8.1, acima.

8.8. Lista de Cotistas: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2, acima.

8.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, pode:



I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

8.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

8.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 8.8.1 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

8.9. Divulgação: As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo após a Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da Data da Segunda Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.



Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$\text{Tx. de adm.} = [0,25\% \times (\text{PLt0} - \text{Amortiz t-1}) \times (1 + \text{IGP-M})]$$

PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

9.1.1. A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

9.1.1.1. No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma *pro rata*, considerando os Dias Úteis de funcionamento do Fundo e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

9.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora nos termos do item 5.4.1, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2. Taxas de Performance, Ingresso e Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

A



CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo: Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários e o registro da oferta das Cotas;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não



decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e/ou deste Regulamento;

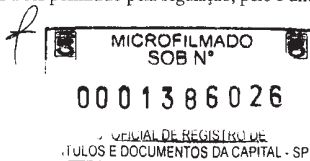
XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

10.1.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, deverá ser pago à Instituição Administradora uma taxa de liquidação no valor proporcional a três meses da Taxa de Administração vigente à época da liquidação (“Taxa de Liquidação”).

10.2. Outras Despesas: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

10.2.1. Caso a Instituição Administradora contrate formador de mercado com a finalidade de (a) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pela Instituição Administradora ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.



CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES

11.1. Envio de Informações aos Cotistas: A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

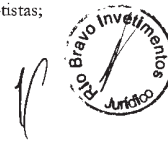
- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - (b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá 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, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
- (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres 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.
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;



f



- VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

11.1.1. A publicação de informações referidas no Item 11.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

11.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 11.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

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



11.1.4. Os documentos ou informações previstos neste Capítulo estarão disponíveis no endereço físico e eletrônico da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar e no website www.riobravo.com.br.

11.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 11.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

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

III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03, se houver; e

IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS

12.1. Conflitos de Interesse: Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.



12.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse: Não configura situação de conflito (a) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários; (b) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no inciso I do artigo 46 da Instrução CVM 472/08, com recursos que temporariamente não estiverem aplicados nos Ativos Imobiliários e (c) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

12.3. Cotistas em Conflito de Interesse: Serão considerados Cotistas em Conflito de Interesse que: (a) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (b) sejam sociedades cuja atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito à vista ou que apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade.

12.3.1. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 6.1.3.1 a 6.1.3.3 acima; e/ou
- II. A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

12.3.2. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista em Conflito de Interesse, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

f



- I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;
- II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; e
- IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

12.3.3. A comunicação a que se refere o item 12.3.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

12.3.4. A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas em Conflito de Interesse, aos demais Cotistas do Fundo.

12.4. Da Proteção aos Cotistas: Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.



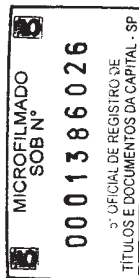
CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. Demonstrações Contábeis: O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

13.2. Exercício: O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

13.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.



CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO

14.1. Patrimônio Líquido: Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

14.2. Apuração das Demonstrações Financeiras: As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados de acordo com as regras estabelecidas na Instrução CVM n.º 516/11, ou a que vier a substituí-la;

R

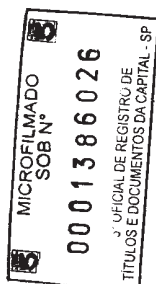


II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado serão carregados na curva do ativo.

14.3. Provisionamento: Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

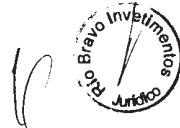


CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. Resultados Apurados no Exercício Findo: A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento

f



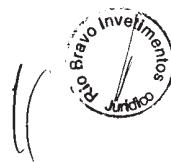
imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais, as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora poderá constituir uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

15.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês ou, no caso deste não ser um dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

15.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do mês de competência do pagamento.



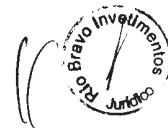
CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

16.1. Vedações à Instituição Administradora: É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;



f



- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.



16.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- I. 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, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Limite de cotas por investidor: Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade

R



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

17.2. Alteração do Tratamento Tributário: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas atuais nos termos do item 17.1 acima, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Legislação Aplicável: O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

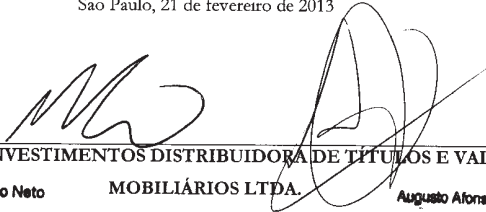
18.2. Comunicação: Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.3. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

f



São Paulo, 21 de fevereiro de 2013



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

Miguel Russo Neto

MOBILIÁRIOS LTDA.

Augusto Afonso Martins

Instituição Administradora

MICROFILMADO
SOB N°
0001386026
OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SP



Anexo I

Critérios de Elegibilidade

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser eleitos para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

- i) Bens imóveis em que estejam em funcionamento agências e/ou escritórios do Santander;
- ii) Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória à Instituição Administradora;
- iii) Bens imóveis que apresentem características (levando-se em conta inclusive a região em que estiverem localizados) que sejam avaliadas e aprovadas pela Instituição Administradora;
- iv) Bens imóveis que apresentem características satisfatórias na opinião da Instituição Administradora no que diz respeito às principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados do Fundo; e
- v) Bens imóveis que apresentem viabilidade econômico e financeira satisfatória ao Fundo na opinião da Instituição Administradora.

f



ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

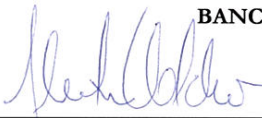
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE AO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041/2.235, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 90.400.888/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) da segunda emissão do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 24 de setembro de 2012, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 24 de setembro de 2012 e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.372.278, em 25 de setembro de 2012 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), vem nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), DECLARAR que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas do Fundo (“Prospecto Definitivo”), são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas objeto da Oferta, da Instituição Administradora, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, bem como todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 08 de maio de 2013.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.


Nome: FLAVIO TAVARES VALADAO
Cargo: DIRETOR ESTATUTARIO


Nome: IGNACIO DOMINGUEZ-ADAME
Cargo: Vice-Presidente Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR REFERENTE AO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000 (“Instituição Administradora”) do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 24 de setembro de 2012, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 24 de setembro de 2012 e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.372.278, em 25 de setembro de 2012 (“Fundo”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), **DECLARAR** que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da oferta pública de distribuição cotas (“Cotas”) da segunda emissão do Fundo (“Oferta”) e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas do Fundo (“Prospecto Definitivo”) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das cotas objeto da Oferta, da Instituição Administradora, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, bem como todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) as informações prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (v) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 13 de maio de 2013.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**



Nome: PAULO ANDRÉ ROZTO BILYK
Cargo: DIRETOR



Nome: LUIZ EUGÊNIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO
Cargo: DIRETOR

135246v1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Modelos dos Boletins de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Código ISIN do ativo	Emissor
BRSAAGCTF007	SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/MF: 16.915.840/0001-14

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
1	1	/ / 2013

Administradora	CNPJ/MF
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	72.600.026/0001-81

Endereço	Cidade	UF
Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B – 3º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Boletim de Subscrição destinado (i) aos Cotistas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que detinham Cotas no Fundo na data de publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta (“Data Base”), em razão do direito de preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, nos termos do item 6.3.3 do Regulamento do Fundo (“Direito de Preferência”); ou (ii) aos Investidores que adquiriram o Direito de Preferência para subscrição das Cotas, mediante a celebração do competente “Termo de Cessão de Direito de Preferência”, relativo à distribuição pública da segunda emissão, no mercado de bolsa da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e via Instituição Administradora (conforme abaixo definido), de até 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“Preço por Cota”), perfazendo o montante total de até R\$ 354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (“Volume Total da Oferta”). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil, cento e vinte e cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas Adicionais”), a critério da Instituição Administradora. A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, conforme a legislação aplicável, vedada a colocação para clubes de investimento (“Investidores”). Cada Investidor deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“Montante Mínimo de Investimento”), sendo as respectivas Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação, de acordo com (i) os procedimentos estabelecidos pela Instituição Administradora, quando subscritas junto à Rio Bravo, e (ii) os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, quando subscritas junto aos demais Coordenadores e as Instituições Consorciadas. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Distribuição, este Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Prospecto Definitivo. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Preferência. Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”) no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM (“Prazo de Colocação”), a Oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 10 de outubro de 2012.

Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM. Nesse sentido, foram propostas as seguintes alterações:

(i) alteração do Preço por Cota e, consequentemente, do Volume Total da Oferta, do Volume Mínimo da Oferta e do Montante Mínimo de Investimento;

(ii) alteração do Estudo de Viabilidade, em função da revisão das premissas de preço de aquisição dos imóveis/valor do aluguel dos Novos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo e, em decorrência, reajuste da rentabilidade esperada da Emissão para o Fundo, mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR), que passou a ser equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois por cento) ao ano;

(iii) inclusão de prazo para subscrição das Sobras do Direito de Preferência, durante o qual as Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência poderão ser subscritas por aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, conforme estabelecido na seção “Características da Oferta – Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência”, na página 36 do Prospecto Definitivo;

(iv) inclusão de 5 (cinco) novas instituições intermediárias da Oferta, contratadas para atuar como Participantes Especiais: (i) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (ii) CGD Investimentos CVC S.A.; (iii) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (iv) Fator S.A. Corretora de Valores; e (v) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e

(v) alterações no cronograma estimativo da Oferta, em decorrência das modificações nos termos e condições da Oferta listadas acima.

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo (“Cotistas”) na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2013, cuja ata foi registrada perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001385365, em conformidade com o disposto no inciso V do artigo 8.1 do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472.

A alteração de determinados termos e condições da Oferta, conforme resumidamente descritos acima, foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de abril de 2013, cuja ata foi registrada em 18 de abril de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001390898, e em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2013, cuja ata foi registrada em 13 de maio de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001393179.

A presente Oferta foi registrada junto à CVM sob o código CVM/SRE/RFI/2013/007, em 5 de março de 2013. A alteração de determinados termos e condições da Oferta foi aprovada pela CVM em 27 de maio de

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

1. Dados do Subscritor

Nome/Razão Social	CNPJ / CPF
1.1	1.2

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF
1.3.	1.4.	1.5.	1.6

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
1.7	1.8	1.9

1.10 Telefone () -	1.11 e-mail
------------------------	-------------

a) Nome do Procurador/Representante Legal	b) CPF	c) Documento de Identificação	d) Órgão Emissor
	. . . -		

e) Nome do Procurador/Representante Legal	f) CPF	g) Documento de Identificação	h) Órgão Emissor
	. . . -		

1.11. Declaração Obrigatória para Pessoas Vinculadas

O subscritor declara **que é**: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O subscritor declara **que não é**: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Caso haja excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, serão os pedidos efetuados pelas Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400.

2. Dados da Subscrição

2.1 Quantidade	2.2 Preço Unitário	2.3 TOTAL
	R\$ 100,00 (cem reais)	R\$ ()

3. Modalidade

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1)	<input type="checkbox"/>	À colocação do valor total da Oferta equivalente a 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes;
3.1.2)	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão, quinhentas mil) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.3)	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão, quinhentas mil) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Implementada esta condição, desejo adquirir as Cotas correspondentes a uma proporção da quantidade indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$ 10.00,00 (dez milreais) por Investidor.

4. Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLIC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLIC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

<p>Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devida qualquer restituição ao Investidor.</p> <p>Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.</p> <p>TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO</p> <p>Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.</p> <p>Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$Tx. \text{ de adm.} = 0,25\% \times (PL_{t0} - \text{Amortiz } t-1) \times (1 + IGP-M)$

PL_{t0} = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

Taxas de Performance, Ingresso e Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua ordem de investimento até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Em 10 de maio de 2013, foi publicado o Comunicado ao Mercado do Período de Desistência, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400.

Coordenador Líder

Banco Santander (Brasil) S.A.

Coordenadores

Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”)

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Rio Bravo”)

Participantes Especiais

Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores

Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários

CGD Investimentos CVC S.A.

Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities

Fator S.A. Corretora de Valores

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco J.Safra S.A.
Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador das Cotas
Itaú Corretora de Valores S.A.
Gestor do Fundo
Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DECLARO PARA TODOS OS FINS

- (I) TER OBTIDO E ESTAR CIENTE DOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO;
- (II) ESTAR CIENTE DE QUE AS CONDIÇÕES DA OFERTA ORIGINALMENTE INFORMADAS FORAM MODIFICADAS, NOS TERMOS DO COMUNICADO AO MERCADO PUBLICADO NO JORNAL “VALOR ECONÔMICO” EM 24 DE ABRIL DE 2013;
- (III) TER CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES DA OFERTA; E
- (IV) TER OBTIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TER CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E DA FORMA DE OBTÊ-LO, INCLUSIVE POR MEIO ELETRÔNICO NA PÁGINA DA INTERNET DO:

COORDENADOR LÍDER

([HTTP://WWW.SANTANDER.COM.BR](http://www.santander.com.br) - PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE *WEBSITE*, CLIQUE EM “PESSOA JURÍDICA”, “GB&M”, “CORPORATE FINANCE”, “OFERTAS EM ANDAMENTO”. CLIQUE EM “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII” E EM SEGUIDA EM “PROSPECTO DEFINITIVO”);

DO BTG PACTUAL

([HTTPS://WWW.BTGPACTUAL.COM/HOME/INVESTMENTBANK.ASPX/INVESTMENT BANKING/MERCADOCAPITAIS](https://www.btgpactual.com/home/investmentbank.aspx/investmentbanking/mercadocapitais) - PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLICAR EM “2013” NO MENU À ESQUERDA E A SEGUIR EM “PROSPECTO DEFINITIVO” LOGO ABAIXO DE “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”),

DA RIO BRAVO

([HTTP://WWW2.RIOBRAVO.COM.BR/IMOBILIARIOS/SANTANDERAGENCIAS.ASP?ID_PROJET O=15108](http://www2.riobravo.com.br/Imobiliarios/SantanderAgencias.asp?id_projeto=15108)) PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLICAR EM PROSPECTO 2ª EMISSÃO E A SEGUIR EM “FII - SANTANDER AGÊNCIAS - PROSPECTO 2ª EMISSÃO.PDF”;

DA CVM ([HTTP://WWW.CVM.GOV.BR](http://www.cvm.gov.br) – NESSE WEBSITE ACESSAR NO MENU “ACESSO RÁPIDO”, CLICAR NO LINK “FUNDOS DE INVESTIMENTO”, NA PÁGINA SEGUINTE DIGITAR NO PRIMEIRO CAMPO “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, EM SEGUIDA, CLICAR NO LINK CONTENDO A DENOMINAÇÃO DO FUNDO E CLICAR NO LINK “DOCUMENTOS EVENTUAIS” QUE SE ENCONTRA NO MENU “DOCUMENTOS ASSOCIADOS”. EM SEGUIDA CLICAR, NO LINK “PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO” OU

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

“REGULAMENTO”, CONFORME O CASO); E

DA BM&FBOVESPA

([HTTP://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/NOTICLASHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR](http://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/NOTICLASHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR) - NESSE WEBSITE ACESSAR O PROSPECTO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII).

(IV) TER CONHECIMENTO E TER OBSERVADO O LIMITE MÍNIMO DE INVESTIMENTO PARA OS INVESTIDORES INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO; E

(V) TER CONHECIMENTO DE QUE O PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, PARA QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, DEVERÁ SER FORMULADO NO CORRESPONDENTE PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA SERÃO MANTIDAS SOB CUSTÓDIA JUNTO AO ESCRITURADOR DE COTAS. PARA NEGOCIÁ-LAS, DEVERÃO SER TRANSFERIDAS PARA A CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA (CBLC).

DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, AS COTAS QUE PERTENÇAM AOS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE NÃO TENHAM CONDICIONADO A SUA ADESÃO À OFERTA À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE, PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS OFERTADAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DATA DE LIQUIDAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA BM&FBOVESPA. NA HIPÓTESE DE NÃO SER ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA DURANTE O PRAZO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, AS COTAS QUE PERTENÇAM AOS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE NÃO TENHAM CONDICIONADO A SUA ADESÃO À OFERTA À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE, PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS FICARÃO BLOQUEADAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SEGUINTE À DATA EM QUE FOR ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.

AS COTAS QUE TENHAM SIDO 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 DA 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 EM QUESTÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A integralização futura de cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Cláusula Primeira - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve Cotas da segunda emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

Parágrafo Primeiro – O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, a integralizar, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas.

Parágrafo Segundo – O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado respectiva data de liquidação.

Parágrafo Terceiro – Caso o subscritor realize subscrições junto à Rio Bravo, compromete-se a, desde já, integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo na respectiva data de liquidação.

Cláusula Segunda – Não atingidos boletins de subscrição equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta de reais), no Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada, e os boletins subscritos perderão sua eficácia. Nesse caso, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento.

Cláusula Terceira - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

Cláusula Quarta - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do administrador do Fundo, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Cláusula Quinta - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

Cláusula Sexta - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretroatáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Cláusula Sétima - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Cláusula Segunda.

Cláusula Oitava – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

_____, _____ de _____ de 2013.

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste Boletim de subscrição com compromisso de integralização.

Instituição Participante da Oferta
Assinatura sob carimbo

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO I

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO SANTANDER
AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF n.º 16.915.840/0001-14

Coordenador Líder

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041/2.235, São Paulo - SP

Instituição Administradora

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF n.º 72.600.026/0001-81
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, São Paulo - SP

ISIN Cotas n.º BRSAAGCTF007

**“LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM
ESPECIAL A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’.”**

QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR					
1. Nome Completo / Denominação Social			2. CPF/CNPJ		
3. Endereço					
4. Número		5. Complemento		6. Caixa Postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade			10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone		13. Fax		14. E-mail	
15. Banco			16. Agência		17. Conta Corrente

1. Para todos os fins, declaro que estou ciente de que:

1.1. O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, de imóveis ou direitos reais sobre imóveis de propriedade do Banco Santander S.A. (“Ativos Imobiliários” e “Santander”, respectivamente), para (i) locação ao Santander e/ou às sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander (“Locatários”), mediante a celebração de contratos de

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

locação atípica, na modalidade “*Sale and Lease Back*”, modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos; e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída pela Fitch, pela Moody’s e/ou pela Standard & Poor’s, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (e) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

1.2. Todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo.

1.3. Os riscos associados ao investimento neste Fundo, em decorrência das características das Cotas, do Fundo e dos mercados em que investe, são:

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto de cada distribuição pública que tenham sido registradas na BM&FBOVESPA somente serão liberadas para negociação no secundário após a respectiva liquidação. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes da liquidação das Cotas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, 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 negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a presente Emissão não conta com limitação à participação de investidores no volume total da Oferta, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação; desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste periódico de valores, variando para cada Ativo Imobiliário. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às perdas e prejuízos decorrentes de operações com instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas terão sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um Ativo Imobiliário seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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 exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Novos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Dessa forma, todos os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados unicamente aos Locatários por meio dos Contratos de Locação Atípica.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa. Em especial, o Fundo estará exposto aos riscos relacionados aos Locatários e seus desempenhos.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, ocasionando a redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

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 política 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 se destacam os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, 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.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

- racionamento de energia elétrica; e

- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Instituição Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos Locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto aos Locatários, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados com os Locatários.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução que cause diminuição significativa do rendimento esperado. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos no Prospecto Definitivo, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Santander, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS OU NÃO IDENTIFICÁVEIS

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Prospecto Definitivo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os Novos Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Novos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Novos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data do Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação Atípica e/ou aos

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Ativo Imobiliário, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Ativo Imobiliário, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Ativo Imobiliário, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de um Ativo Imobiliário que tenha qualquer gravame ou irregularidade, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Ativo Imobiliário, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

As atividades desenvolvidas pelos Locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários, principalmente aqueles Ativos Imobiliários que por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando, a existência de restrições à transferência como penhoras ou outros gravames) não forem formalmente transferidos ao Fundo mediante os registros necessários em sua respectiva matrícula no cartório de registro de imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

**RISCO DE ATRASOS DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS NOVOS ATIVOS
IMOBILIÁRIOS PARA O FUNDO**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

O Fundo poderá vir a adquirir Ativos Imobiliários do Santander cuja propriedade decorre da incorporação do Banco ABN Amro Real pelo Santander. Tais Ativos Imobiliários ainda não estão devidamente escriturados em nome do Santander em decorrência de certas pendências para o registro dos atos societários da referida incorporação. Caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários em tais condições por meio de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos, não há garantia de que a transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo ocorrerá na data da referida aquisição. O atraso, ou mesmo a impossibilidade, da transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo no futuro poderá prejudicar a execução da Política de Investimento do Fundo.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais existam ônus reais. Em relação a esses imóveis há o risco de tais ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos dos instrumentos de aquisição de Ativos Imobiliários que apresentem ônus identificados, o Santander será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo em decorrência de tais ônus já identificados. Entretanto, haverá o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Imobiliários não possam ser adquiridos pelo Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pelos Locatários, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

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

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

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Ativos Imobiliários,

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Ativo Imobiliário, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUORUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Colocação, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora poderá adquirir Novos Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Novos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

1.4. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Instituição Administradora ou das Cotas a serem distribuídas.

1.5. A adesão ao Fundo mediante a assinatura do Boletim de Subscrição valerá como declaração do Cotista de que tomou ciência dos riscos envolvidos nas aplicações do Fundo.

1.6. A Instituição Administradora não se responsabilizará por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, inclusive aqueles descritos, de forma não taxativa, neste instrumento. O Cotista, portanto, se expõe ao risco de perda do capital investido, existindo ainda a possibilidade de realização de aportes adicionais de recursos, conforme definido no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

1.7. O periódico utilizado para divulgação das informações do Fundo é “Valor Econômico”.

2. **DECLARO TER RECEBIDO, LIDO E ENTENDIDO O REGULAMENTO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, E TER TOMADO CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS DELA DECORRENTES, DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DE TODOS OS DE MAIS TERMOS E CONDIÇÕES RELATIVOS AO FUNDO. DECLARO, ADEMAIS, TER ADERIDO AO INTEIRO TEOR DO REGULAMENTO, SOBRE O QUAL NÃO TENHO QUALQUER DÚVIDA, CONCORDANDO INTEGRALMENTE COM TODOS OS SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, DECLARANDO, AINDA, ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ADOTADA PELO FUNDO, ESTANDO TODOS OS SEUS TERMOS DE ACORDO COM O PERFIL DE RISCO PRETENDIDO.**

São Paulo, [●] de [●] de 2013.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
152406v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

[NOME DO INVESTIDOR]

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

EXERCÍCIO DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Código ISIN do ativo	Emissor
BRSAAGCTF007	SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/MF: 16.915.840/0001-14

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
•	•	/ / 2013

Administradora	CNPJ/MF
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	72.600.026/0001-81

Endereço	Cidade	UF
Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B – 3º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
<p>Boletim de Subscrição destinado (i) aos Cotistas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“<u>Fundo</u>”) que detinham Cotas no Fundo na data de publicação do Comunicado ao Mercado de Retomada da Oferta (“<u>Data Base</u>”), em razão do direito de preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, nos termos do item 6.3.3 do Regulamento do Fundo (“<u>Direito de Preferência</u>”); ou (ii) aos Investidores que adquiriram o Direito de Preferência para subscrição das Cotas, mediante a celebração do competente “Termo de Cessão de Direito de Preferência”, relativo à distribuição pública da segunda emissão, no mercado de bolsa da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“<u>BM&FBOVESPA</u>”) e via Instituição Administradora (conforme abaixo definido), de até 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“<u>Oferta</u>”, “<u>Cotas</u>” e “<u>Fundo</u>”, respectivamente), que em ambos os casos, efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência (“<u>Sobras do Direito de Preferência</u>”), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“<u>Preço por Cota</u>”), perfazendo o montante total de até R\$ 354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (“<u>Volume Total da Oferta</u>”). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“<u>CVM</u>”) n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“<u>Instrução CVM 400</u>”), o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil, cento e vinte cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“<u>Cotas do Lote Suplementar</u>”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“<u>Cotas Adicionais</u>”), a critério da Instituição Administradora. A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, conforme a legislação aplicável, vedada a colocação para clubes de investimento (“<u>Investidores</u>”). Cada Investidor deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“<u>Montante Mínimo de Investimento</u>”), sendo as respectivas Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação, de acordo com (i) os procedimentos estabelecidos pela Instituição Administradora, quando subscritas junto à Rio Bravo, e (ii) os procedimentos estabelecidos pela</p>

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

BM&FBOVESPA, quando subscritas junto aos demais Coordenadores e as Instituições Consorciadas. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, este Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Prospecto Definitivo. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência. Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”) no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM (“Prazo de Colocação”), a Oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 10 de outubro de 2012.

Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM. Nesse sentido, foram propostas as seguintes alterações:

(i) alteração do Preço por Cota e, conseqüentemente, do Volume Total da Oferta, do Volume Mínimo da Oferta e do Montante Mínimo de Investimento;

(ii) alteração do Estudo de Viabilidade, em função da revisão das premissas de preço de aquisição dos imóveis/valor do aluguel dos Novos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo e, em decorrência, reajuste da rentabilidade esperada da Emissão para o Fundo, mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR), que passou a ser equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois por cento) ao ano;

(iii) inclusão de prazo para subscrição das Sobras do Direito de Preferência, durante o qual as Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência poderão ser subscritas por aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, conforme estabelecido na seção “Características da Oferta – Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência”, na página 36 do Prospecto Definitivo;

(iv) inclusão de 5 (cinco) novas instituições intermediárias da Oferta, contratadas para atuar como Participantes Especiais: (i) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (ii) CGD Investimentos CVC S.A.; (iii) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (iv) Fator S.A. Corretora de Valores; e (v) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e

(v) alterações no cronograma estimativo da Oferta, em decorrência das modificações nos termos e condições da Oferta listadas acima.

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo (“Cotistas”) na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2013, cuja ata foi registrada perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001385365, em conformidade com o disposto no inciso V do artigo 8.1 do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472.

A alteração de determinados termos e condições da Oferta, conforme resumidamente descritos acima, foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de abril de 2013, cuja ata foi registrada em 18 de abril de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001390898, e em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2013, cuja ata foi registrada em 13 de maio de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001393179.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

A presente Oferta foi registrada junto à CVM sob o código CVM/SRE/RFI/2013/007, em 5 de março de 2013. A alteração de determinados termos e condições da Oferta foi aprovada pela CVM em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

1. Dados do Subscritor

Nome/Razão Social	CNPJ / CPF
1.1	1.2

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF
1.3.	1.4.	1.5.	1.6

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
1.7	1.8	1.9

1.10 Telefone () -	1.11 e-mail
------------------------	-------------

a) Nome do Procurador/Representante Legal	b) CPF	c) Documento de Identificação	d) Órgão Emissor
	. . . -		

e) Nome do Procurador/Representante Legal	f) CPF	g) Documento de Identificação	h) Órgão Emissor
	. . . -		

1.11. Declaração Obrigatória para Pessoas Vinculadas

O subscritor declara **que é:** (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O subscritor declara **que não é:** (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Caso haja excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, serão os pedidos efetuados pelas Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

2. Dados da Subscrição

2.1 Quantidade	2.2 Preço Unitário ¹	2.3 TOTAL
	R\$ 100,00 (cem reais)	R\$ ()

3. Modalidade

3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1)	<input type="checkbox"/>	À colocação do valor total da Oferta equivalente a 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes;
3.1.2)	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.3)	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão, quinhentas mil) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Implementada esta condição, desejo adquirir as Cotas correspondentes a uma proporção da quantidade indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.

4. Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)

Banco:	Agência n°	Operação	Conta n°	-
--------	------------	----------	----------	---

Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)

Banco:	Agência n°	Operação	Conta n°	-
--------	------------	----------	----------	---

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devida qualquer restituição ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

¹ via Instituição Participante da Oferta; ² via Agência; ³ via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$Tx. \text{ de adm.} = 0,25\% \times (PLt0 - \text{Amortiz } t-1) \times (1+IGP-M)$

PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

Taxas de Performance, Ingresso e Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua ordem de investimento até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Em 10 de maio de 2013, foi publicado o Comunicado ao Mercado do Período de Desistência, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400.

Coordenador Líder

Banco Santander (Brasil) S.A.

Coordenadores

Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”)

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Rio Bravo”)

Participantes Especiais

Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
--

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores
Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários
CGD Investimentos CVC S.A
Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities
Fator S.A. Corretora de Valores
Itaú Corretora de Valores S.A.
Banco J. Safra S.A.
Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador das Cotas
Itaú Corretora de Valores S.A.
Gestor do Fundo
Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DECLARO PARA TODOS OS FINS

- (I) TER OBTIDO E ESTAR CIENTE DOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO;
- (II) ESTAR CIENTE DE QUE AS CONDIÇÕES DA OFERTA ORIGINALMENTE INFORMADAS FORAM MODIFICADAS, NOS TERMOS DO COMUNICADO AO MERCADO PUBLICADO NO JORNAL “VALOR ECONÔMICO” EM 24 DE ABRIL DE 2013;
- (III) TER CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES DA OFERTA; E
- (IV) TER OBTIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TER CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E DA FORMA DE OBTÊ-LO, INCLUSIVE POR MEIO ELETRÔNICO NA PÁGINA DA INTERNET DO:

COORDENADOR LÍDER

([HTTP://WWW.SANTANDER.COM.BR](http://www.santander.com.br) - PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE *WEBSITE*, CLIQUE EM “PESSOA JURÍDICA”, “GB&M”, “CORPORATE FINANCE”, “OFERTAS EM ANDAMENTO”. CLIQUE EM “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII” E EM SEGUIDA EM “PROSPECTO DEFINITIVO”);

DO BTG PACTUAL

([HTTPS://WWW.BTGPACTUAL.COM/HOME/INVESTMENTBANK.ASPX/INVESTMENT BANKING/MERCADOCAPITAIS](https://www.btgpactual.com/home/investmentbank.aspx/investmentbanking/mercadocapitais) - PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLICAR EM “2013” NO MENU À ESQUERDA E A SEGUIR EM “PROSPECTO DEFINITIVO” LOGO ABAIXO DE “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”),

DA RIO BRAVO

([HTTP://WWW2.RIOBRAVO.COM.BR/IMOBILIARIOS/SANTANDERAGENCIAS.ASP?ID_PROJET O=15108](http://www2.riobravo.com.br/Imobiliarios/SantanderAgencias.aspx?id_projeto=15108)) PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLICAR EM PROSPECTO 2ª EMISSÃO E A SEGUIR EM “FII - SANTANDER AGÊNCIAS - PROSPECTO 2ª EMISSÃO.PDF”;

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

DA CVM ([HTTP://WWW.CVM.GOV.BR](http://www.cvm.gov.br) – NESSE WEBSITE ACESSAR NO MENU “ACESSO RÁPIDO”, CLICAR NO LINK “FUNDOS DE INVESTIMENTO”, NA PÁGINA SEGUINTE DIGITAR NO PRIMEIRO CAMPO “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, EM SEGUIDA, CLICAR NO LINK CONTENDO A DENOMINAÇÃO DO FUNDO E CLICAR NO LINK “DOCUMENTOS EVENTUAIS” QUE SE ENCONTRA NO MENU “DOCUMENTOS ASSOCIADOS”. EM SEGUIDA CLICAR, NO LINK “PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO” OU “REGULAMENTO”, CONFORME O CASO); E

DA BM&FBOVESPA

([HTTP://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/NOTICIASHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR](http://www.bmfbovespa.com.br/noticias/home/prospectos.aspx?idioma=pt-br) - NESSE WEBSITE ACESSAR O PROSPECTO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII).

(IV) TER CONHECIMENTO E TER OBSERVADO O LIMITE MÍNIMO DE INVESTIMENTO PARA OS INVESTIDORES INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO; E

(V) TER CONHECIMENTO DE QUE O PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, PARA QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, DEVERÁ SER FORMULADO NO CORRESPONDENTE PERÍODO DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA SERÃO MANTIDAS SOB CUSTÓDIA JUNTO AO ESCRITURADOR DE COTAS. PARA NEGOCIÁ-LAS, DEVERÃO SER TRANSFERIDAS PARA A CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA (CBLC).

DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, AS COTAS QUE PERTENÇAM AOS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE NÃO TENHAM CONDICIONADO A SUA ADESÃO À OFERTA À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE, PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS OFERTADAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DATA DE LIQUIDAÇÃO DO DAS SOBRAS DIREITO DE PREFERÊNCIA BM&FBOVESPA. NA HIPÓTESE DE NÃO SER ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA DURANTE O PRAZO DO DAS SOBRAS DIREITO DE PREFERÊNCIA, AS COTAS QUE PERTENÇAM AOS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE NÃO TENHAM CONDICIONADO A SUA ADESÃO À OFERTA À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE, PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS FICARÃO BLOQUEADAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SEGUINTE À DATA EM QUE FOR ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.

AS COTAS QUE TENHAM SIDO 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 DA 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

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

ESTABELECIDOS PELO AGENTE DE CUSTÓDIA EM QUESTÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A integralização futura de cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

Cláusula Primeira - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve Cotas da segunda emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

Parágrafo Primeiro – O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas.

Parágrafo Segundo – O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado respectiva data de liquidação.

Parágrafo Terceiro – Caso o subscritor realize subscrições junto à Rio Bravo, compromete-se a, desde já, integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo na respectiva data de liquidação.

Cláusula Segunda – Não atingidos boletins de subscrição equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), no Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada, e os boletins subscritos perderão sua eficácia. Nesse caso, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento.

Cláusula Terceira - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

Cláusula Quarta - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do administrador do Fundo, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Cláusula Quinta - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

Cláusula Sexta - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretratáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Cláusula Sétima - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Cláusula Segunda.

Cláusula Oitava – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

_____, _____ de _____ de 2013.

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste Boletim de subscrição com compromisso de integralização.

Instituição Participante da Oferta
Assinatura sob carimbo

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO I

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO SANTANDER
AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF n.º 16.915.840/0001-14

Coordenador Líder

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041/2.235, São Paulo - SP

Instituição Administradora

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF n.º 72.600.026/0001-81
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, São Paulo - SP

ISIN Cotas n.º BRSAAGCTF007

**“LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM
ESPECIAL A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’.”**

QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR					
1. Nome Completo / Denominação Social			2. CPF/CNPJ		
3. Endereço					
4. Número		5. Complemento		6. Caixa Postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade			10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone		13. Fax		14. E-mail	
15. Banco			16. Agência		17. Conta Corrente

1. Para todos os fins, declaro que estou ciente de que:

1.1. O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, de imóveis ou direitos reais sobre imóveis de propriedade do Banco Santander S.A. (“Ativos Imobiliários” e “Santander”, respectivamente), para (i) locação ao Santander e/ou às sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander (“Locatários”), mediante a celebração de contratos de

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

locação atípica, na modalidade “*Sale and Lease Back*”, modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos; e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída pela Fitch, pela Moody’s e/ou pela Standard & Poor’s, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (e) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

1.2. Todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo.

1.3. Os riscos associados ao investimento neste Fundo, em decorrência das características das Cotas, do Fundo e dos mercados em que investe, são:

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto de cada distribuição pública que tenham sido registradas na BM&FBOVESPA somente serão liberadas para negociação no secundário após a respectiva liquidação. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes da liquidação das Cotas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, 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 negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a presente Emissão não conta com limitação à participação de investidores no volume total da Oferta, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação; desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste periódico de valores, variando para cada Ativo Imobiliário. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às perdas e prejuízos decorrentes de operações com instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas terão sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um Ativo Imobiliário seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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 exigida, bem como as indenizações a serem

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Novos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Dessa forma, todos os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados unicamente aos Locatários por meio dos Contratos de Locação Atípica.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa. Em especial, o Fundo estará exposto aos riscos relacionados aos Locatários e seus desempenhos.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, ocasionando a redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

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 política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

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 se destacam os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, 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.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Instituição Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos Locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto aos Locatários, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados com os Locatários.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução que cause diminuição significativa do rendimento esperado. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos no Prospecto Definitivo, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Santander, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

**RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS
OU NÃO IDENTIFICÁVEIS**

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Prospecto Definitivo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os Novos Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Novos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

pelos proprietários dos Novos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data do Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação Atípica e/ou aos Locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Ativo Imobiliário, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Ativo Imobiliário, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Ativo Imobiliário, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de um Ativo Imobiliário que tenha qualquer gravame ou irregularidade, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Ativo Imobiliário, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

As atividades desenvolvidas pelos Locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários, principalmente aqueles Ativos Imobiliários que por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando, a existência de restrições à transferência como penhoras ou outros gravames) não forem formalmente transferidos ao Fundo mediante os registros necessários em sua respectiva

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

matrícula no cartório de registro de imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE ATRASOS DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA O FUNDO

O Fundo poderá vir a adquirir Ativos Imobiliários do Santander cuja propriedade decorre da incorporação do Banco ABN Amro Real pelo Santander. Tais Ativos Imobiliários ainda não estão devidamente escriturados em nome do Santander em decorrência de certas pendências para o registro dos atos societários da referida incorporação. Caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários em tais condições por meio de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos, não há garantia de que a transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo ocorrerá na data da referida aquisição. O atraso, ou mesmo a impossibilidade, da transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo no futuro poderá prejudicar a execução da Política de Investimento do Fundo.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais existam ônus reais. Em relação a esses imóveis há o risco de tais ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos dos instrumentos de aquisição de Ativos Imobiliários que apresentem ônus identificados, o Santander será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo em decorrência de tais ônus já identificados. Entretanto, haverá o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Imobiliários não possam ser adquiridos pelo Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pelos Locatários, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

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

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

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Ativo Imobiliário, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUORUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Colocação, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora poderá adquirir Novos Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Novos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

1.4. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Instituição Administradora ou das Cotas a serem distribuídas.

1.5. A adesão ao Fundo mediante a assinatura do Boletim de Subscrição valerá como declaração do Cotista de que tomou ciência dos riscos envolvidos nas aplicações do Fundo.

1.6. A Instituição Administradora não se responsabilizará por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, inclusive aqueles descritos, de forma não taxativa, neste instrumento. O Cotista, portanto, se expõe ao risco de perda do capital investido, existindo ainda a possibilidade de realização de aportes

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
140855v2
152408v2

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

adicionais de recursos, conforme definido no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

1.7. O periódico utilizado para divulgação das informações do Fundo é “Valor Econômico”.

1. DECLARO TER RECEBIDO, LIDO E ENTENDIDO O REGULAMENTO DO **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, E TER TOMADO CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS DELA DECORRENTES, DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DE TODOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES RELATIVOS AO FUNDO. DECLARO, ADEMAIS, TER ADERIDO AO INTEIRO TEOR DO REGULAMENTO, SOBRE O QUAL NÃO TENHO QUALQUER DÚVIDA, CONCORDANDO INTEGRALMENTE COM TODOS OS SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, DECLARANDO, AINDA, ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ADOTADA PELO FUNDO, ESTANDO TODOS OS SEUS TERMOS DE ACORDO COM O PERFIL DE RISCO PRETENDIDO.

São Paulo, [●] de [●] de 2013.

[NOME DO INVESTIDOR]

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

COTAS REMANESCENTES

Código ISIN do ativo	Emissor
BRSAAGCTF007	SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/MF: 16.915.840/0001-14

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
1	1	/ / 2013

Administradora	CNPJ/MF
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	72.600.026/0001-81

Endereço	Cidade	UF
Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B – 3º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
<p>Boletim de Subscrição relativo à distribuição pública da segunda emissão, no mercado de bolsa da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“<u>BM&FBOVESPA</u>”) e via Instituição Administradora (conforme abaixo definido), de até 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas) Cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“<u>Oferta</u>”, “<u>Cotas</u>” e “<u>Fundo</u>”, respectivamente), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“<u>Preço por Cota</u>”), perfazendo o montante total de até R\$ 354.750.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (“<u>Volume Total da Oferta</u>”). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“<u>CVM</u>”) n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“<u>Instrução CVM 400</u>”), o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais, poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 532.125 (quinhentas e trinta e duas mil, cento e vinte e cinco) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“<u>Cotas do Lote Suplementar</u>”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 709.500 (setecentas e nove mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“<u>Cotas Adicionais</u>”), a critério da Instituição Administradora. A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, conforme a legislação aplicável, vedada a colocação para clubes de investimento (“<u>Investidores</u>”). Cada Investidor deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“<u>Montante Mínimo de Investimento</u>”), sendo as respectivas Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação, de acordo com (i) os procedimentos estabelecidos pela Instituição Administradora, quando subscritas junto à Rio Bravo, e (ii) os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, quando subscritas junto aos demais Coordenadores e as Instituições Consorciadas. Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, este Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Prospecto Definitivo. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, a ordem de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao Montante</p>

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento também não se aplica à subscrição de Cotas no âmbito do Direito de Preferência. Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”) no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM (“Prazo de Colocação”), a Oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 10 de outubro de 2012.

Em 22 de março de 2013, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder publicaram o Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta, por meio do qual comunicaram ao mercado a intenção de alterar determinados termos e condições da Oferta, sendo o recebimento de ordens de investimento suspenso até a aprovação das novas condições pela CVM. Nesse sentido, foram propostas as seguintes alterações:

(i) alteração do Preço por Cota e, conseqüentemente, do Volume Total da Oferta, do Volume Mínimo da Oferta e do Montante Mínimo de Investimento;

(ii) alteração do Estudo de Viabilidade, em função da revisão das premissas de preço de aquisição dos imóveis/valor do aluguel dos Novos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo e, em decorrência, reajuste da rentabilidade esperada da Emissão para o Fundo, mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR), que passou a ser equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois por cento) ao ano;

(iii) inclusão de prazo para subscrição das Sobras do Direito de Preferência, durante o qual as Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas durante o Prazo do Direito de Preferência poderão ser subscritas por aqueles que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, conforme estabelecido na seção “Características da Oferta – Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência”, na página 36 do Prospecto Definitivo;

(iv) inclusão de 5 (cinco) novas instituições intermediárias da Oferta, contratadas para atuar como Participantes Especiais: (i) Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (ii) CGD Investimentos CVC S.A.; (iii) Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities; (iv) Fator S.A. Corretora de Valores; e (v) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e

(v) alterações no cronograma estimativo da Oferta, em decorrência das modificações nos termos e condições da Oferta listadas acima.

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo (“Cotistas”) na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2013, cuja ata foi registrada perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001385365, em conformidade com o disposto no inciso V do artigo 8.1 do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472.

A alteração de determinados termos e condições da Oferta, conforme resumidamente descritos acima, foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de abril de 2013, cuja ata foi registrada em 18 de abril de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001390898, e em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2013, cuja ata foi registrada em 13 de maio de 2013 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 0001393179.

A presente Oferta foi registrada junto à CVM sob o código CVM/SRE/RFI/2013/007, em 5 de março de 2013. A alteração de determinados termos e condições da Oferta foi aprovada pela CVM em 27 de maio de 2013, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

1. Dados do Subscritor

Nome/Razão Social	CNPJ / CPF
1.1	1.2

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF
1.3.	1.4.	1.5.	1.6

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
1.7	1.8	1.9

1.10 Telefone () -	1.11 e-mail
------------------------	-------------

a) Nome do Procurador/Representante Legal	b) CPF	c) Documento de Identificação	d) Órgão Emissor
	. . . -		

e) Nome do Procurador/Representante Legal	f) CPF	g) Documento de Identificação	h) Órgão Emissor
	. . . -		

1.11. Declaração Obrigatória para Pessoas Vinculadas

O subscritor declara **que é**: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O subscritor declara **que não é**: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Caso haja excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, serão os pedidos efetuados pelas Pessoas Vinculadas cancelados, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400.

2. Dados da Subscrição

2.1 Quantidade	2.2 Preço Unitário	2.3 TOTAL
	R\$ 100,00 (cem reais)	R\$ ()

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

3. Modalidade

3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1)	<input type="checkbox"/>	À colocação do valor total da Oferta equivalente a 3.547.500 (três milhões, quinhentas e quarenta e sete mil e quinhentas)) Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes;
3.1.2)	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil] Cotas, até o término a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.3)	<input type="checkbox"/>	À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil Cotas, até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes. Implementada esta condição, desejo adquirir as Cotas correspondentes a uma proporção da quantidade indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$ R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.

4. Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devida qualquer restituição ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação das Cotas Remanescentes.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo na Data da Segunda Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em ano de

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$Tx. \text{ de adm.} = 0,25\% \times (PLt0 - \text{Amortiz } t-1) \times (1+IGP-M)$

PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data da Segunda Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

Taxas de Performance, Ingresso e Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua ordem de investimento até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Em 10 de maio de 2013, foi publicado o Comunicado ao Mercado do Período de Desistência, informando sobre o início do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Investidores que tenham aderido à Oferta antes da alteração de seus termos e condições confirmem o interesse de manter sua aceitação à Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400.

Coordenador Líder

Banco Santander (Brasil) S.A.

Coordenadores

Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”)

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Rio Bravo”)

Participantes Especiais

Agora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores

Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários

CGD Investimentos CVC S.A

Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities

Fator S.A. Corretora de Valores

Itaú Corretora de Valores S.A.

Banco J.Safra S.A.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador das Cotas
Itaú Corretora de Valores S.A.
Gestor do Fundo
Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DECLARO PARA TODOS OS FINS

- (I) TER OBTIDO E ESTAR CIENTE DOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO;
- (II) ESTAR CIENTE DE QUE AS CONDIÇÕES DA OFERTA ORIGINALMENTE INFORMADAS FORAM MODIFICADAS, NOS TERMOS DO COMUNICADO AO MERCADO PUBLICADO NO JORNAL “VALOR ECONÔMICO” EM 24 DE ABRIL DE 2013;
- (III) TER CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES DA OFERTA; E
- (IV) TER OBTIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TER CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E DA FORMA DE OBTÊ-LO, INCLUSIVE POR MEIO ELETRÔNICO NA PÁGINA DA INTERNET DO:

COORDENADOR LÍDER

([HTTP://WWW.SANTANDER.COM.BR](http://www.santander.com.br) - PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLIQUE EM “PESSOA JURÍDICA”, “GB&M”, “CORPORATE FINANCE”, “OFERTAS EM ANDAMENTO”. CLIQUE EM “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII” E EM SEGUIDA EM “PROSPECTO DEFINITIVO”);

DO BTG PACTUAL

([HTTPS://WWW.BTGPACTUAL.COM/HOME/INVESTMENTBANK.ASPX/INVESTMENT BANKING/MERCADOCAPITAIS](https://www.btgpactual.com/home/investmentbank.aspx/investmentbanking/mercadocapitais) - PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLICAR EM “2013” NO MENU À ESQUERDA E A SEGUIR EM “PROSPECTO DEFINITIVO” LOGO ABAIXO DE “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”);

DA RIO BRAVO

([HTTP://WWW2.RIOBRAVO.COM.BR/IMOBILIARIOS/SANTANDERAGENCIAS.ASP?ID_PROJETO=15108](http://www2.riobravo.com.br/Imobiliarios/SantanderAgencias.asp?id_projeto=15108) PARA ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO NESTE WEBSITE, CLICAR EM PROSPECTO 2ª EMISSÃO E A SEGUIR EM “FII - SANTANDER AGÊNCIAS - PROSPECTO 2ª EMISSÃO.PDF”);

DA CVM ([HTTP://WWW.CVM.GOV.BR](http://www.cvm.gov.br) – NESSE WEBSITE ACESSAR NO MENU “ACESSO RÁPIDO”, CLICAR NO LINK “FUNDOS DE INVESTIMENTO”, NA PÁGINA SEGUINTE DIGITAR NO PRIMEIRO CAMPO “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, EM SEGUIDA, CLICAR NO LINK CONTENDO A DENOMINAÇÃO DO FUNDO E CLICAR NO LINK “DOCUMENTOS EVENTUAIS” QUE SE ENCONTRA NO MENU “DOCUMENTOS ASSOCIADOS”. EM SEGUIDA CLICAR, NO LINK “PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO” OU “REGULAMENTO”, CONFORME O CASO); E

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

DA BM&FBOVESPA

([HTTP://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/NOTICIASHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR](http://WWW.BMFBOVESPA.COM.BR/NOTICIASHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR) - NESSE WEBSITE ACESSAR O PROSPECTO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII).

(IV) TER CONHECIMENTO E TER OBSERVADO O LIMITE MÍNIMO DE INVESTIMENTO PARA OS INVESTIDORES INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO; E

(V) TER CONHECIMENTO DE QUE O PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, PARA QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, DEVERÁ SER FORMULADO NO CORRESPONDENTE PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA SERÃO MANTIDAS SOB CUSTÓDIA JUNTO AO ESCRITURADOR DE COTAS. PARA NEGOCIÁ-LAS, DEVERÃO SER TRANSFERIDAS PARA A CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA (CBLC).

DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA, AS COTAS QUE PERTENÇAM AOS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE NÃO TENHAM CONDICIONADO A SUA ADESÃO À OFERTA À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE, PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS OFERTADAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO NO DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SUBSEQUENTE À DATA DE LIQUIDAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA BM&FBOVESPA. NA HIPÓTESE DE NÃO SER ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA DURANTE O PRAZO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, AS COTAS QUE PERTENÇAM AOS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE NÃO TENHAM CONDICIONADO A SUA ADESÃO À OFERTA À DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE, PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE COTAS FICARÃO BLOQUEADAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE SEGUINTE À DATA EM QUE FOR ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.

AS COTAS QUE TENHAM SIDO 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 DA 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 EM QUESTÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A integralização futura de cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Cláusula Primeira - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve Cotas da segunda emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

Parágrafo Primeiro – O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas.

Parágrafo Segundo – O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado respectiva data de liquidação.

Parágrafo Terceiro – Caso o subscritor realize subscrições junto à Rio Bravo, compromete-se a, desde já, integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo na respectiva data de liquidação.

Cláusula Segunda – Não atingidos boletins de subscrição equivalentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), no Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada, e os boletins subscritos perderão sua eficácia. Nesse caso, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento.

Cláusula Terceira - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

Cláusula Quarta - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do administrador do Fundo, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Cláusula Quinta - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

Cláusula Sexta - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretratáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Cláusula Sétima - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Cláusula Segunda.

Cláusula Oitava – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

_____, _____ de _____ de 2013.

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste Boletim de subscrição com compromisso de integralização.

Instituição Participante da Oferta
Assinatura sob carimbo

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO I

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO SANTANDER
AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF n.º 16.915.840/0001-14

Coordenador Líder

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041/2.235, São Paulo - SP

Instituição Administradora

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF n.º 72.600.026/0001-81
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, São Paulo - SP

ISIN Cotas n.º BRSAAGCTF007

**“LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM
ESPECIAL A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO.’”**

QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR					
1. Nome Completo / Denominação Social			2. CPF/CNPJ		
3. Endereço					
4. Número		5. Complemento		6. Caixa Postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade			10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone		13. Fax		14. E-mail	
15. Banco			16. Agência		17. Conta Corrente

1. Para todos os fins, declaro que estou ciente de que:

1.1. O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, de imóveis ou direitos reais sobre imóveis de propriedade do Banco Santander S.A. (“Ativos Imobiliários” e “Santander”, respectivamente), para (i) locação ao Santander e/ou às sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander (“Locatários”), mediante a celebração de contratos de

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

locação atípica, na modalidade “*Sale and Lease Back*”, modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos; e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída pela Fitch, pela Moody’s e/ou pela Standard & Poor’s, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (e) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

1.2. Todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo.

1.3. Os riscos associados ao investimento neste Fundo, em decorrência das características das Cotas, do Fundo e dos mercados em que investe, são:

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto de cada distribuição pública que tenham sido registradas na BM&FBOVESPA somente serão liberadas para negociação no secundário após a respectiva liquidação. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes da liquidação das Cotas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, 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 negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a presente Emissão não conta com limitação à participação de investidores no volume total da Oferta, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação; desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste periódico de valores, variando para cada Ativo Imobiliário. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às perdas e prejuízos decorrentes de operações com instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas terão sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um Ativo Imobiliário seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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 exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Novos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Dessa forma, todos os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados unicamente aos Locatários por meio dos Contratos de Locação Atípica.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa. Em especial, o Fundo estará exposto aos riscos relacionados aos Locatários e seus desempenhos.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, ocasionando a redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

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

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

política 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 se destacam os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, 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.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;

- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Instituição Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos Locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto aos Locatários, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados com os Locatários.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução que cause diminuição significativa do rendimento

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

esperado. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos no Prospecto Definitivo, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Santander, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

**RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS
OU NÃO IDENTIFICÁVEIS**

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Prospecto Definitivo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Os Novos Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Novos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Novos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data do Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação Atípica e/ou aos Locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Ativo Imobiliário, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Ativo Imobiliário, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Ativo Imobiliário, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de um Ativo Imobiliário que tenha qualquer gravame ou irregularidade, conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Ativo Imobiliário, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

As atividades desenvolvidas pelos Locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários, principalmente aqueles Ativos Imobiliários que por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando, a existência de restrições à transferência como penhoras ou outros gravames) não forem formalmente transferidos ao Fundo mediante os registros necessários em sua respectiva matrícula no cartório de registro de imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE ATRASOS DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA O FUNDO

O Fundo poderá vir a adquirir Ativos Imobiliários do Santander cuja propriedade decorre da incorporação do Banco ABN Amro Real pelo Santander. Tais Ativos Imobiliários ainda não estão devidamente escriturados em nome do Santander em decorrência de certas pendências para o registro dos atos societários da referida incorporação. Caso o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários em tais condições por meio de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos, não há garantia de que a transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo ocorrerá na data da referida aquisição. O atraso, ou mesmo a impossibilidade, da transferência da propriedade dos Novos Ativos Imobiliários para o Fundo no futuro poderá prejudicar a execução da Política de Investimento do Fundo.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais existam ônus reais. Em relação a esses imóveis há o risco de tais ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos dos instrumentos de aquisição de Ativos Imobiliários que apresentem ônus identificados, o Santander será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo em decorrência de tais ônus já identificados. Entretanto, haverá o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Imobiliários não possam ser adquiridos pelo Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pelos Locatários, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

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

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

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Ativo Imobiliário, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUORUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor
134440v7
155211v1

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Colocação, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora poderá adquirir Novos Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Novos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

1.4. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Instituição Administradora ou das Cotas a serem distribuídas.

1.5. A adesão ao Fundo mediante a assinatura do Boletim de Subscrição valerá como declaração do Cotista de que tomou ciência dos riscos envolvidos nas aplicações do Fundo.

1.6. A Instituição Administradora não se responsabilizará por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA
SEGUNDA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Fundo, inclusive aqueles descritos, de forma não taxativa, neste instrumento. O Cotista, portanto, se expõe ao risco de perda do capital investido, existindo ainda a possibilidade de realização de aportes adicionais de recursos, conforme definido no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

1.7. O periódico utilizado para divulgação das informações do Fundo é “Valor Econômico”.

2. DECLARO TER RECEBIDO, LIDO E ENTENDIDO O REGULAMENTO DO **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, E TER TOMADO CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS DELA DECORRENTES, DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DE TODOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES RELATIVOS AO FUNDO. DECLARO, ADEMAIS, TER ADERIDO AO INTEIRO TEOR DO REGULAMENTO, SOBRE O QUAL NÃO TENHO QUALQUER DÚVIDA, CONCORDANDO INTEGRALMENTE COM TODOS OS SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, DECLARANDO, AINDA, ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ADOTADA PELO FUNDO, ESTANDO TODOS OS SEUS TERMOS DE ACORDO COM O PERFIL DE RISCO PRETENDIDO.

São Paulo, [●] de [●] de 2013.

[NOME DO INVESTIDOR]

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Relatório de Avaliação: VIABILIDADE FINANCEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: MARÇO DE 2013





São Paulo, Março de 2013

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**VIABILIDADE FINANCEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SANTANDER AGÊNCIAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN&WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de viabilidade financeira da segunda emissão do fundo de investimento imobiliário em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata, MRICS
Gerente, Valuation&Advisory
Cushman&Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation&Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman&Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

SOLICITANTE:	Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII
1 OBJETO:	Portfólio composto por 10 Agências Bancárias
2 FINALIDADE:	Estudo de Viabilidade da Venda de Participação do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII
3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:	Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII
ADMINISTRADOR DO FUNDO:	Rio Bravo
4 RESULTADOS:	
VALOR DE AQUISIÇÃO	R\$ 336.414.501,00 (Trezentos e Trinta e Seis Milhões, Quatrocentos e Quatorze Mil, Quinhentos e Um Reais)
VALOR DE EMISSÃO	R\$ 354.750.00,00 (Trezentos e Cinquenta e Quatro Milhões e Setecentos e Cinquenta Mil Reais)
RENTABILIDADE MÉDIA NOMINAL PARA O PERÍODO DE 10 ANOS	A rentabilidade (yield) média estimada foi de 9,97% ao ano considerando a aplicação financeira do caixa do Fundo.
TIR	13,62% ao ano
5 DATA REFERÊNCIA DO ESTUDO:	Março de 2013



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo:

- ✓ Analisar a viabilidade financeira de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que será lastreado em agência bancárias.

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será inicialmente composto por 10 ativos imobiliários localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Jundiaí, São José do Rio Preto, Rio de Janeiro, Curitiba e Fortaleza, cujas principais características são as seguintes:

AGÊNCIA	CIDADE	ÁREA TOTAL LOCÁVEL
MONSENHOR CELSO-CAP-PR	Curitiba	2.182,85
FORTALEZA-FLORIANO PEIXOTO	Fortaleza	2.220,00
SAE AV. RIO BRANCO – RJ	Rio de Janeiro	6.620,00
URB-SP-AL RIBEIRAO PRETO-EDIF OLIVETTI	São Paulo	1.010,00
FORTALEZA-CENTRO DOM PEDRO	Fortaleza	2.511,00
SÃO JOÃO - DUQUE DE CAXIAS	São Paulo	2.107,31
RIO DE JANEIRO	Rio de Janeiro	3.161,00
URB - SÃO BERN. DO CAMPO	São Bernardo do Campo	1.615,46
JUNDIAÍ	Jundiaí	6.438,52
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	São José do Rio Preto	6.478,00

O FII poderá entrar em funcionamento com a subscrição do valor mínimo para sua constituição, conforme previsto em seu regimento.



Análise de Viabilidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII

A análise da segunda emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII que será estruturado com base nos resultados gerados pela receita de locação das agências objetos deste estudo, considerou um período de 10 anos, com data base de Março de 2013 (data prevista para a integralização do Fundo).

Todas as análises foram feitas em Cenário Inflacionado, assumindo as seguintes projeções para o IGP-M, constantes do Relatório Focus Bacen de 15 de fevereiro de 2013:

- Fevereiro de 2013: estimado em 0,36% ao mês
- 2013: 5,21% ao ano
- 2014: 5,20% ao ano

A partir de 2015 foi adotada projeção de 5% ao ano.

PRESSUPOSTOS ADOTADOS

ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO

A segunda emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII será integralizado pelo valor de R\$354.750.000,00 (Trezentos e Cinquenta e Quatro Milhões e Setecentos e Cinquenta Mil Reais).



Os Custos de Instituição pertinentes à Estruturação do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Aquisição dos Ativos – 10 (dez) agências:

AGÊNCIA	CIDADE	VALOR DE AQUISIÇÃO
MONSENHOR CELSO-CAP-PR	Curitiba	R\$ 13.903.287
FORTALEZA-FLORIANO PEIXOTO	Fortaleza	R\$ 18.739.420
SAE AV. RIO BRANCO - RJ	Rio de Janeiro	R\$ 103.565.863
URB-SP-AL RIBEIRAO PRETO-EDIF OLIVETTI	São Paulo	R\$ 23.072.276
FORTALEZA-CENTRO DOM PEDRO	Fortaleza	R\$ 18.393.868
SÃO JOÃO - DUQUE DE CAXIAS	São Paulo	R\$ 12.927.081
RIO DE JANEIRO	Rio de Janeiro	R\$ 60.606.076
URB - SÃO BERNARDO DO CAMPO	São Bernardo do Campo	R\$ 14.562.694
JUNDIAÍ	Jundiaí	R\$ 49.229.681
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	São José do Rio Preto	R\$ 21.414.255
VALOR TOTAL DE AQUISIÇÃO		R\$ 336.414.501

- ITBI e Registro Imobiliário: Correspondente a 2,50% do valor dos ativos, resultando em valor de R\$8.410.456,00 para a totalidade das agências.
- Estruturação do Fundo: R\$1.700.000,00
- Colocação de Cotas: Correspondente a 2% do valor da oferta, totalizando R\$7.095.000,00
- Registro do Regulamento em Cartório: R\$23.850,00
- Taxa de Registro na CVM: R\$82.870,00
- Taxa de Registro na BM&FBovespa: R\$7.700,00
- Laudos de Avaliação e Relatório de Viabilidade Financeira: R\$111.800,00
- Assessoria Jurídica: R\$85.000,00
- Material Publicitário, Roadshow e Anúncios: R\$100.000,00
- Due Dilligence Técnica: R\$85.000,00
- Taxa de Liquidação Bovespa: 0,035% do valor da oferta, totalizando R\$124.163,00
- Outros Custos: R\$9.753,86
- Retenção de Contingências: R\$500.000,00, sendo R\$50.000,00 por agência



IMPORTANTE: A Retenção de Contingências trata-se de recurso que está sendo captado em função do Fundo não ter reserva acumulada ao longo do primeiro ano, para o caso de eventuais obras de manutenção dos ativos que se façam necessárias; sendo que a destinação dos recursos desta conta será de responsabilidade do proprietário dos ativos, ou seja, o Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário-FII.



DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES

A segunda emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII terá as seguintes despesas operacionais recorrentes:

- Taxa de Administração: Equivalente a 0,25% ao ano, pago à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o Patrimônio Líquido do fundo.
- Taxa de Fiscalização da CVM: R\$43.200,00 por ano, pago trimestralmente nos meses de março, junho, setembro e dezembro.
- Taxa BMF&Bovespa: R\$7.700,00 por ano, pago trimestralmente nos meses de março, junho, setembro e dezembro.
- Honorários de Auditoria: R\$15.000,00 por ano, pago na primeira quinzena do mês de dezembro de cada ano.
- Reavaliação Anual: R\$4.050,00 por ativo/ano, pago na primeira quinzena do mês de dezembro de cada ano.
- Vistoria Anual: R\$4.050,00 por ativo/ano, pago na primeira quinzena do mês de dezembro de cada ano.
- Honorários Advocáticos: R\$18.000,00 por ano, pago mensalmente à razão de 1/12 avos.
- Despesas Gerais: R\$24.000,00 por ano, pago mensalmente à razão de 1/12 avos.
- Taxas Bancárias: R\$600,00 por ano, pago mensalmente à razão de 1/12 avos.
- Contingências: A segunda emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII prevê a retenção mensal, a partir do 2º ano do período projetado, a título de reserva de contingências, de 1,50% do Resultado Líquido Operacional do fundo, limitado ao valor máximo de 1,00% do valor do Patrimônio Líquido atualizado.



RECEITAS

LOCAÇÃO:

As Receitas de Locação da segunda emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII são advindas de Contratos de Locação Atípicos a serem firmados entre o Fundo (Locador) e o Banco Santander (Locatário), com prazo total de 10 (dez) anos de vigência e taxa de capitalização inicial de 8,73% ao ano, resultando em receita mensal inicial de R\$2.448.483,83

Os referidos contratos serão corrigidos monetariamente pelo IGP-M, sempre no mês de março de cada ano. Por tratar-se de Contratos Atípicos, não assumimos crescimento real do aluguel (acima da inflação) durante a totalidade de sua vigência. Somente a partir do 11º ano do fluxo de caixa projetado será aplicado crescimento real acumulado no período, estimado em 1,50% ao ano, a partir da data-zero do presente estudo de viabilidade.

APLICAÇÃO FINANCEIRA:

Na Estruturação do Fundo será captado valor a compor a Reserva para Contingências, sendo que este valor ficará retido no caixa e será aplicado a 100% do CDI, descontado o Imposto de Renda proporcional ao tempo total de aplicação (0 a 6 meses = 22,50%; 6 a 12 meses = 20,00%; 12 a 24 meses = 17,50%; e a partir do 24º mês, 15,00%). É importante salientar que se trata de um cenário conservador, pois devido à natureza do Fundo, existe a possibilidade de que sejam realizados investimentos em ativos isentos de impostos.

PERPETUIDADE

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na segunda emissão e vendida em Fevereiro de 2023, 10 (dez) anos após a integralização do fundo.

Para tanto, a taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi de 8,43% ao ano, aplicada sobre o resultado líquido operacional projetado para o 11º ano do fluxo de caixa.

FLUXO DE CAIXA ANUAL

A seguir apresentamos o fluxo anual do cenário analisado.



	Ano 1 Mar-13 a Fev-14	Ano 2 Mar-14 a Fev-15	Ano 3 Mar-15 a Fev-16	Ano 4 Mar-16 a Fev-17	Ano 5 Mar-17 a Fev-18	Ano 6 Mar-18 a Fev-19	Ano 7 Mar-19 a Fev-20	Ano 8 Mar-20 a Fev-21	Ano 9 Mar-21 a Fev-22	Ano 10 Mar-22 a Fev-23
RECEITAS	R\$ 0	R\$ 29.381.806	R\$ 30.967.101	R\$ 32.267.059	R\$ 34.195.412	R\$ 37.700.442	R\$ 39.856.464	R\$ 41.564.737	R\$ 43.642.974	R\$ 45.825.123
Contratos, Agências	R\$ 0	R\$ 28.896.758	R\$ 30.455.882	R\$ 32.029.428	R\$ 33.630.899	R\$ 37.070.866	R\$ 38.931.969	R\$ 40.978.568	R\$ 42.922.496	R\$ 45.068.621
Estacionamento	R\$ 0	R\$ 485.048	R\$ 511.219	R\$ 537.632	R\$ 564.513	R\$ 622.376	R\$ 653.495	R\$ 686.169	R\$ 720.478	R\$ 756.502
DESPESAS RECORRENTES	R\$ 0	-R\$ 1.030.536	-R\$ 1.531.648	-R\$ 1.608.192	-R\$ 1.686.095	-R\$ 1.853.781	-R\$ 1.943.963	-R\$ 2.038.655	-R\$ 2.138.081	-R\$ 2.242.478
Taxa de Administração	R\$ 0	-R\$ 841.036	-R\$ 886.414	-R\$ 932.212	-R\$ 978.823	-R\$ 1.027.764	-R\$ 1.079.152	-R\$ 1.130.765	-R\$ 1.189.253	-R\$ 1.249.233
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 0	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200	-R\$ 43.200
Bovespa	R\$ 0	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700
Auditoria	R\$ 0	-R\$ 15.000	-R\$ 15.809	-R\$ 16.626	-R\$ 17.457	-R\$ 18.300	-R\$ 20.209	-R\$ 21.220	-R\$ 22.281	-R\$ 23.395
Reavaliação Anual	R\$ 0	-R\$ 40.500	-R\$ 42.685	-R\$ 44.891	-R\$ 47.135	-R\$ 49.492	-R\$ 51.966	-R\$ 54.565	-R\$ 57.293	-R\$ 60.158
Honorários Advocatórios	R\$ 0	-R\$ 18.000	-R\$ 18.971	-R\$ 19.951	-R\$ 20.949	-R\$ 21.996	-R\$ 23.096	-R\$ 24.251	-R\$ 25.464	-R\$ 26.737
Visitação Anual	R\$ 0	-R\$ 40.500	-R\$ 42.685	-R\$ 44.891	-R\$ 47.135	-R\$ 49.492	-R\$ 51.966	-R\$ 54.565	-R\$ 57.293	-R\$ 60.158
Despesas Gerais	R\$ 0	-R\$ 24.000	-R\$ 25.295	-R\$ 26.602	-R\$ 27.932	-R\$ 29.329	-R\$ 30.795	-R\$ 32.335	-R\$ 33.951	-R\$ 35.649
Taxas Bancárias	R\$ 0	-R\$ 600	-R\$ 632	-R\$ 665	-R\$ 698	-R\$ 733	-R\$ 770	-R\$ 808	-R\$ 849	-R\$ 891
Contingências	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 448.256	-R\$ 471.455	-R\$ 495.066	-R\$ 519.857	-R\$ 545.888	-R\$ 573.221	-R\$ 601.920	-R\$ 632.054
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 0	R\$ 28.351.270	R\$ 29.435.452	R\$ 30.958.867	R\$ 32.509.317	R\$ 34.137.290	R\$ 35.846.661	R\$ 37.641.501	R\$ 39.526.083	R\$ 41.504.894
OFERTA	-R\$ 304.750.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Aquisições de Ativos	-R\$ 336.414.501	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ITBI & Registro	-R\$ 8.410.363	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Estruturação	-R\$ 17.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Colocação	-R\$ 7.095.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro do Regulamento em Cartório	-R\$ 23.850	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro CVM	-R\$ 82.870	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro BM&F/Bovespa	-R\$ 7.700	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Avaliação, Visitação & Viabilidade	-R\$ 111.800	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Assessoria Jurídica	-R\$ 85.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Material Publicitário, Roadshow & Ar	-R\$ 100.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Due Dilligence	-R\$ 85.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Documentação / Regularização	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Outros Custos	-R\$ 124.163	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Liquidação Bovespa	-R\$ 9.754	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Contingências	-R\$ 500.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
AMORTIZAÇÃO DE COTAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
SALDO DE CAIXA	R\$ 0	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000	R\$ 500.000
Aplicação Financeira	R\$ 0	R\$ 28.730	R\$ 32.891	R\$ 33.803	R\$ 33.803	R\$ 33.803	R\$ 33.803	R\$ 33.803	R\$ 33.803	R\$ 33.803
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
FLUXO DE CAIXA	-R\$ 304.750.000	R\$ 28.380.000	R\$ 29.468.344	R\$ 30.992.669	R\$ 32.543.120	R\$ 34.171.092	R\$ 35.880.463	R\$ 37.675.303	R\$ 39.559.885	R\$ 41.538.696
										R\$ 676.748.804
										R\$ 633.132.356

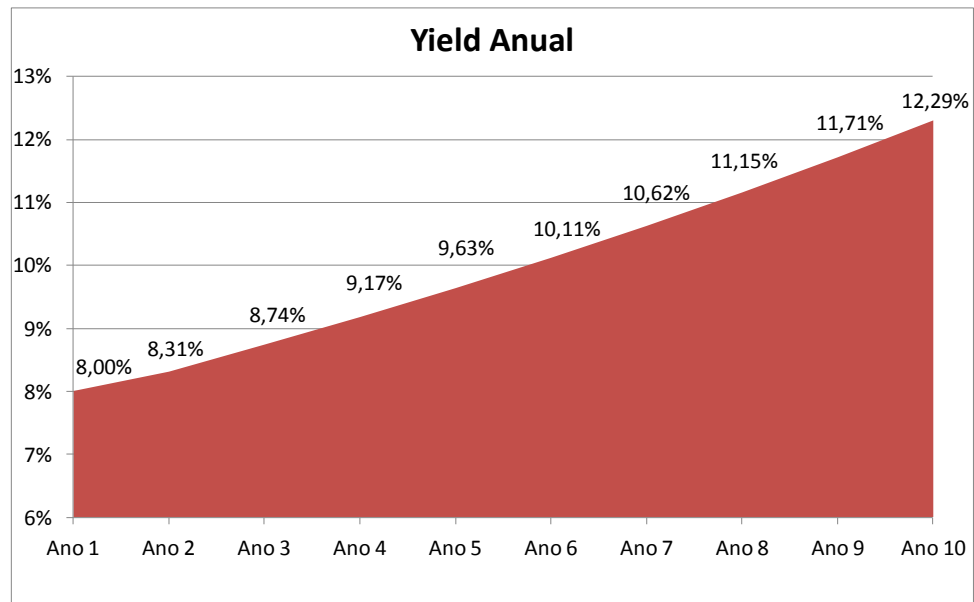


SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



RESULTADOS OBTIDOS

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na segunda emissão do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 13,62% ao ano ao longo do período analisado.



A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 9,97% ao ano considerando a aplicação financeira do caixa do Fundo.



Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”).

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Marco Granata, MRICS
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Premissas e Ressalvas:

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- No presente relatório assume-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A CUSHMAN&WAKEFIELD considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidas para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a perspectiva jurídica, somente os aspectos que influenciam a comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel, pertinentes ao seu funcionamento, porém, presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- Todas as informações descritivas do imóvel foram fornecidas pelo cliente, as quais consideramos verídicas quanto as suas características e quantidades;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, como plantas, não tendo sido aferidas *in loco*;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondem à atual realidade do imóvel/projeto;
- Para efeito de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura;
- A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos;
- Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo sugerido ou fundo garantidor de crédito – FGC;
- As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Relatório de Avaliação: Agência SAE AV. RIO BRANCO
Rio Branco nº 70, Centro, Rio de Janeiro / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA E PAVIMENTOS SITUADOS
NA AVENIDA RIO BRANCO Nº 70, ESQUINA COM AV. PRESIDENTE VARGAS,
CENTRO, CIDADE E ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária
1 OBJETIVO:	Determinação dos “valores de mercado livre” para compra/venda e locação do imóvel
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado
3 ENDEREÇO:	Av. Rio Branco nº 70, loja (com subsolo e sobreloja) e 2º ao 6º pavimentos, esquina com a Av. Presidente Vargas, Centro – Rio de Janeiro/RJ
Acessibilidade:	Através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans, metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca e ferroviário através da Estação Central; barcas pela Praça XV e vôos domésticos pelo Aeroporto Santos Dumont.
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.



4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

Terreno	Testada:	52,55m para a Av. Rio Branco e 22,95 m para a Av. Presidente Vargas
	Topografia:	Plana, ao nível dos logradouros.
	Formato:	Irregular
	Área de Terreno:	968,00 m ² .
	Fração Ideal:	169/2180 (loja, subsolo e sobreloja) e 96/2180 (cada pavimento), exceto o 6º pavimento com 50/2180

Construção:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial composto por loja, subsolo e sobreloja e setores administrativos do 2º ao 6º pavimento.
	Estado de Conservação:	Regular
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	60 anos
	Área Total - Loja:	2.120,00m ²
	Área Total – Pavimentos 2º ao 6º andar	4.500,00m ²
	Obs:	Áreas obtidas na documentação fornecida pelo solicitante, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>

5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Matrículas n° 41.509 (subsolo); 41.542 (loja); 41.543 (sobreloja) 28.402 (2º ao 6º pavimento); do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO ABN AMRO REAL S/A, (lojas) e BANCO REAL S/A (pavimentos) datadas em 20 e 24/08/2012.
Taxas e Dispêndios:	Cópias das Guias de IPTU ano 2012 com as seguintes inscrições: 0.247.599-4, 0.247.598-6, 0.247.600-0, 0.247.601-8, 0.247.602-6, 0.247.603-4, 0.247.604-2 e 0.247.605-9.
Outros:	Não foram fornecidas plantas



6 ZONEAMENTO:

Zona: Área Central 2 (AC-2)
Uso: Comercial e prestação de Serviços
Índices Urbanísticos

Taxa de Ocupação: 100%
Índice de Aproveitamento de área: 15,0

Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresarias com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

O imóvel avaliando é uma loja comercial de frente para rua e em esquina, com regular estado de conservação, bom padrão e ótima localização. Está situada de frente para o principal eixo viário e comércio do Centro (Av. Rio Branco) e a uma das principais vias transversais com intenso movimento comercial. Rua do Ouvidor também possui ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)

R\$ 103.565.863,00 (Cento e Três Milhões Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil Oitocentos e Sessenta e Três Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)

R\$ 606.305,00 (Seiscentos e Seis Mil Trezentos e Cinco Reais) Mensais



ÍNDICE

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1
Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	12
Localização	13
SITUAÇÃO	13
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	14
TRANSPORTES	14
Descrição da Propriedade	15
TERRENO	15
CONSTRUÇÕES	15
QUADRO DE ÁREAS	19
ÁREA EQUIVALENTE	19
Documentação	21
REGISTRO DO IMÓVEL	21
TAXAS E DISPÊNDIOS	21
Planejamento Urbano	22
ZONEAMENTO	22
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	22
RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2	22
Mercado	23
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	23
MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	24
Avaliação	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	26
PLANILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS LOJAS	28
PLANILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS PAVIMENTOS/ESCRITÓRIOS	29
PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO FATORES LOJAS	30

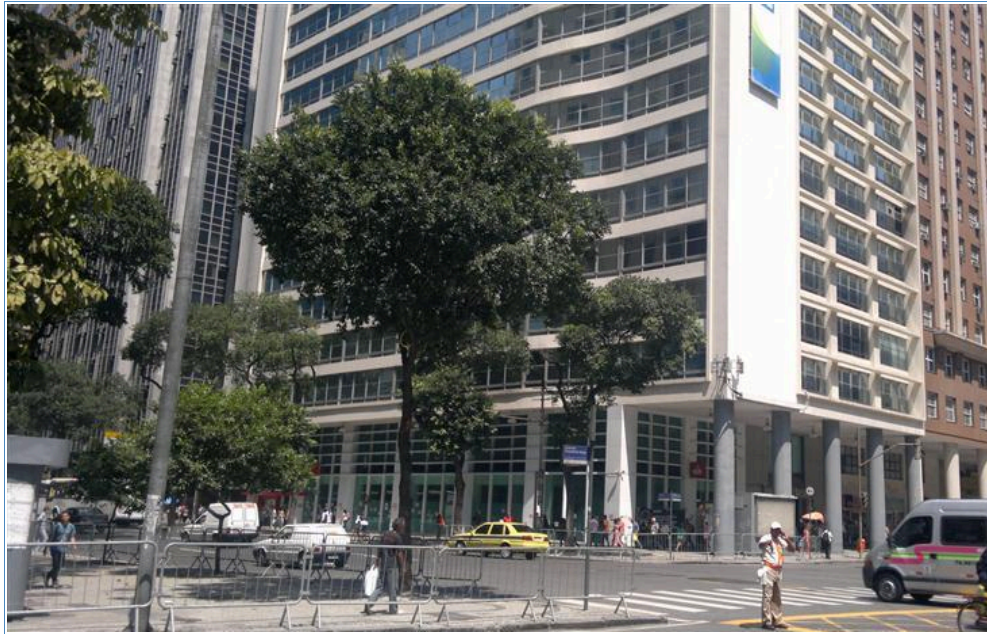


PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PAVIMENTOS/ESCRITÓRIOS	31
TRATAMENTO ESTATÍSTICO LOJAS	32
TRATAMENTO ESTATÍSTICO PAVIMENTOS/ESCRITÓRIOS	33
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	34
Conclusão Final de Valor	36
VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA	36
VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO	36
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Documentação Fornecida	
Anexo III – Fluxo de Caixa Descontado	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar os “valores de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial (loja, com subsolo e sobreloja e 2º ao 6º pavimento de escritórios) situado na Avenida Rio Branco nº 70, esquina com a Av. Presidente Vargas nº 409, Centro – Rio de Janeiro/RJ.



Fonte: Cushman & WakeField



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman&Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



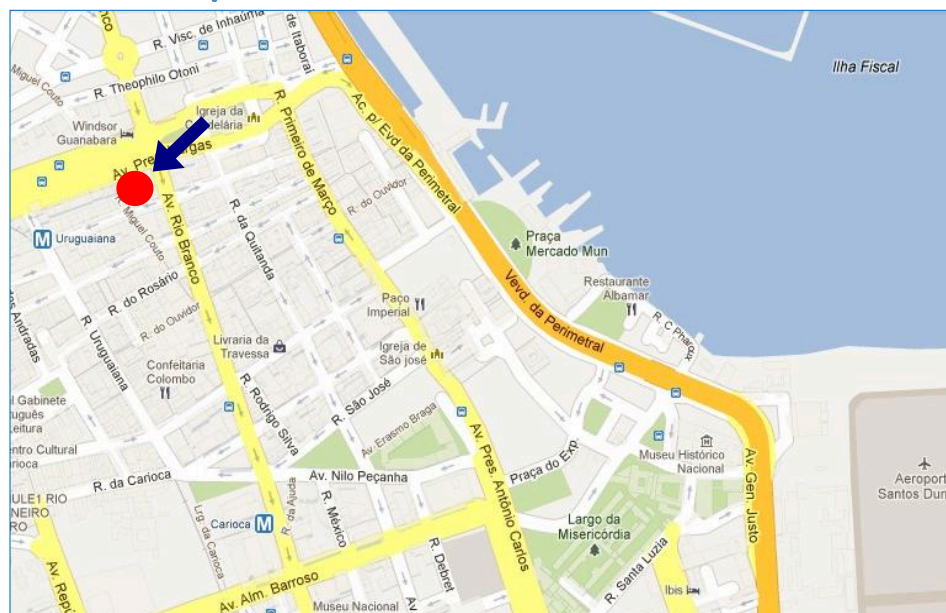
Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Rio Branco nº 70, esquina com a Av. Presidente Vargas nº 409– bairro Centro – Rio de Janeiro/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Avenida Rio Branco trata-se do principal eixo viário e comercial da área central com tráfego intenso em único sentido. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A Avenida Presidente Vargas trata-se de um dos principais eixos viários e comerciais da área central com tráfego intenso em ambos os sentidos. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.

A região também conta com o sistema metroviário através da Estação Uruguaiana, a menos de 500 m e ferroviário, através da Estação Central do Brasil distante a cerca de 1,5 km, além das barcas entre Rio-Niterói, em frente na Praça XV, a cerca de 500 m.

O Aeroporto Santos Dumont dista a aproximadamente 1,5 km e o Internacional Galeão Antônio Carlos Jobim a aproximadamente 20 km com acesso pela Linha Vermelha.



Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (loja de frente para rua e pavimentos), sob prédio comercial de médio/alto padrão, atualmente ocupada pela agência SAE RIO BRANCO do Santander, composto por loja, subsolo e sobreloja e setores administrativos do 2º ao 6º pavimento. O Edifício denominado Herm Stoltz é composto de 23 andares, ocupado em sua maior parte pela Eletrobrás.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular, esquina;
- Topografia: Plana, ao nível dos logradouros;
- Limites:
 - 52,55 m de frente para a Av, Rio Branco;
 - 57,40 m nos fundos para o nº 417 da Av. Pres. Vargas e nº 68 da Rua da Alfândega;
 - 17,45 m a direita para a Rua da Alfândega;
 - 22,95 m a esquerda para a Av. Presidente Vargas
- Área: 968,00 m² (IPTU).

Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.

CONSTRUÇÕES

LOJA

Trata-se de uma loja frente de rua e em esquina.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA
	O imóvel é composto por subsolo, pavimento térreo (loja), sobreloja e 5 pavimentos tipo de escritórios.
COMPOSIÇÃO:	Subsolo Acesso por 2 escadas (uma p/ funcionários e outra p/ o público) e por porta giratória de acesso ao prédio; retaguarda, tesouraria, cofre, caixas e espera.
	Térreo Acesso à agência por porta giratória; autoatendimento, recepção, atendimento, gerência, banheiro para PNE, banheiros para funcionários, copa, escadas de acesso à sobreloja e ao subsolo e porta de vidro temperado para acesso ao prédio.
	Sobreloja Acesso por 2 escadas (uma p/ funcionários e outra p/ o público) e por porta giratória de acesso ao prédio; atendimento, gerência, sala de reuniões, retaguarda, 02 banheiros e compartimento para ar central.
	2º ao 6º Pavimentos Pavimentos tipo de escritórios.

ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Painéis em alumínio (alucobond) e vidro temperado
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escadas em ferro, granito e vidro
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência e Sprinkler
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Porcelanato, cerâmica, carpete, vinílico e laminado
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso e acústico



PAVIMENTOS

Trata-se de andares comerciais com entrada independente dos demais andares do prédio.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DOS PAVIMENTOS	
	O imóvel ocupa do 2º ao 6º pavimentos.	
COMPOSIÇÃO:	Subsolo	Acesso à agência por porta giratória, sala técnica e de manutenção.
	Térreo	Acesso ao prédio e à agência por portas de vidro temperado; recepção, hall de elevadores, catracas e compartimento de lixo.
	Sobreloja	Acesso à agência por porta giratória e hall elevadores;
	2º pavimento	Hall elevadores; agência Atacado/RJ, sala nobre (estar/sala de reunião/banheiro), salas de apoio, sala técnica, coordenação, estar, centro de treinamento, sanitários (PNE/masculino/feminino) e copa;
	3º pavimento	Hall elevadores; salas de reuniões, Prefeitura do prédio, mesa de câmbio, arquivos, sanitários (PNE/masculino/feminino), espaço café;
	4º pavimento	Hall elevadores; salas administrativas, salas de apoio, salas de reuniões, sanitários (PNE/masculino/feminino), espaço café;
	5º pavimento	Hall elevadores; ambulatório, espaço de convivência, refeitório, espaço café, salão de beleza, sala da equipe de limpeza, salas de apoio, salas de reuniões, sanitários (PNE/masculino/feminino);
6º pavimento	Hall elevadores; salas de apoio, salas de reuniões, sanitários (PNE/masculino/feminino), espaço café. Obs.: parte deste pavimento é ocupado pela empresa Toquio Marine.	



ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Alvenaria, esquadrias em alumínio+ vidro
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Elevadores e escada em concreto revestida em mármore
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes, luzes de emergência, Sprinkler, porta corta-fogo
EST. DE CONSERVAÇÃO:	regular
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Porcelanato, cerâmica, carpete, vinílico e madeira
PAREDES:	Massa, pintura, textura, cerâmica e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso e acústico



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas privativas:

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA (M²)
SUBSOLO	650,00
LOJA	840,00
SOBRELOJA	630,00
TOTAL DA LOJA:	2.120,00
2° PAVIMENTO	999,00
3° PAVIMENTO	999,00
4° PAVIMENTO	999,00
5° PAVIMENTO	999,00
6° PAVIMENTO	504,00
TOTAL DOS PAVIMENTOS:	4.500,00
ÁREA TOTAL	6.620,00

OBS.: As áreas foram extraídas da documentação fornecida pelo consultante não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total utilizada é a informada na Matrícula, as áreas dos pavimentos foram estimadas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:



ÁREA EQUIVALENTE

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	840,00	1,00	840,00
SOBRELOJA	630,00	0,70	441,00
SUPERIORES E SUBSOLO	650,00	0,70	455,00
TOTAL	2.120,00	-	1.736,00
2º PAVIMENTO	999,00	1,00	999,00
3º PAVIMENTO	999,00	1,00	999,00
4º PAVIMENTO	999,00	1,00	999,00
5º PAVIMENTO	999,00	1,00	999,00
6º PAVIMENTO	504,00	1,00	504,00
TOTAL DOS PAVIMENTOS:	4.500,00	1,00	4.500,00
ÁREA PRIVATIVA TOTAL	6.620,00		6.236,00

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrículas nº 41.509 (subsolo); 41.542 (loja); 41.543 (sobreloja) 28.402 (2º ao 6º pavimento); do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO ABN AMRO REAL S/A, (lojas) e BANCO REAL S/A (pavimentos) datadas em 20 e 24/08/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Cópias das Guias de IPTU ano 2012 de cada pavimento, onde consta como contribuinte Banco Real SA, com as seguintes descrições:

IPTU

PAVIMENTO	INSCRIÇÃO (M²)	ÁREA EDIFICADA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
TÉRREO	0.247.599-4	643,00	1.932.685,00
SUBSOLO	0.247.598-6	630,00	946.805,00
SOBRELOJA	0.247.600-0	737,00	1.199.913,00
TOTAL	-	2.010,00	4.079.403,00
2º PAVIMENTO	0.247.601-8	1.071,00	1.257.476,00
3º PAVIMENTO	0.247.602-6	963,00	1.130.672,00
4º PAVIMENTO	0.247.603-4	963,00	1.130.672,00
5º PAVIMENTO	0.247.604-2	963,00	1.130.672,00
6º PAVIMENTO	0.247.605-9	558,00	665.155,00
TOTAL DOS PAVIMENTOS:	-	4.518,00	4.057.171,00
ÁREA PRIVATIVA TOTAL	-	6.528,00	8.136.574,00

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Rio de Janeiro é determinada pelo Decreto nº 322/76 e Lei 2.236/92 (Área de Especial Interesse Urbanístico)

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área Central 2 (AC-2)

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 1,00 ou 100%, A volumetria e ocupação também podem ser definidas pelo PA e devem-se respeitar os afastamentos previstos; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 15,0, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 15 vezes a área do terreno.

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços e institucional.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresariais com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.



OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, na região a oferta de imóveis comerciais é baixa.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos uma oferta baixa de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de lojas disponíveis para locação com áreas variando de 140m² a 1.200m² e valores pedidos de R\$67/m² a R\$230/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado. Já com relação a andares comerciais existem ofertas com áreas variando de 311m² a 1200m² e valores pedidos de R\$35/m² a R\$85/m².

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

O imóvel avaliando é uma loja comercial de frente para rua e em esquina, com regular estado de conservação, bom padrão e ótima localização. Está situada de frente para o principal eixo viário e comércio do Centro (Av. Rio Branco) e a uma das principais vias transversais com intenso movimento comercial.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores, entre outros:

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR PADRÃO:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.



Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.

Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - LOJA

Unitário Médio (R\$/m ²):	149,03
Área Equivalente (m ²):	1.736,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	258.718,55

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - PAVIMENTOS

Unitário Médio (R\$/m ²):	77,24
Área Equivalente (m ²):	4.500,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	347.586,48

TOTAL

Unitário Médio (R\$/m ²):	97,23
Área Equivalente (m ²):	6.236,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	R\$ 606.305,03

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos comparativos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação.



PLANILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS LOJAS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO												
-	Av. Rio Branco nº 70 - Loja - Centro - Rio de Janeiro/RJ	2.120,00	840,00	-	630,00	650,00	1736,00	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11)5501-5464
COMPARATIVOS												
1	Rua do Rosário nº 113 A - Centro - Rio de Janeiro/RJ	140,00	140,00	-	-	-	140,00	15.000,00	107,14	Proprietário	Sr. Cosme	(21)2232-0304
2	Rua da Quitanda nº 51 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1.200,00	400,00	100,00	400,00	300,00	960,00	100.000,00	104,17	Viegas	Sr. Gerardo Viegas	(21)8737-7777
3	Rua Buenos Aires nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	735,53	400,00	320,00	-	15,53	634,87	65.000,00	102,38	Cushman & Wakefield	Sra. Marcia	(21)2146-1800
4	Av. Presidente Vargas nº 435 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	700,00	350,00	-	350,00	-	595,00	40.000,00	67,23	Misteron	Sra. Simone	(21)2256-0092
5	Av. Rio Branco nº 122 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	333,00	180,00	-	120,00	33,00	287,10	60.000,00	208,99	Alia Hallim	Sr. Sergio	(21)2172-1717
6	Rua Acre nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	322,00	322,00	-	-	-	322,00	74.181,00	230,38	Julio Bogoricin	-	(21)2187-3549
7	Rua da Assembleia nº 56 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	600,00	300,00	-	300,00	-	510,00	60.000,00	117,65	Sergio Castro	Sr. Fernando José	(21)2272-4422



PLANILHA ELEMENTOS COMPARATIVOS PAVIMENTOS/ESCRITÓRIOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO										
Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEM.	TIPO	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	PREÇO PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO VENDA (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO										
—	Av. Rio Branco nº 70 - pavimentos	Santander	Conjunto comercial	4500,00	4500,00	—	—	Cushman & Wakefield	—	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS										
1	Rua Rodrigo Silva 26, andares médios (02)	Ed. Rodrigo Silva	Conjunto comercial	1200,00	1200,00	70.000,00	58,33	RDC	-	2532-0120
2	Rua do Ouvidor nº 121, andar alto	Ed. Segurasil	Conjunto comercial	311,00	311,00	25.000,00	80,39	Sómovéis	Carlos	2127-9227
3	Rua da Alfândega 115 - andar alto	Ed. Brunet	Conjunto comercial	470,00	470,00	22.000,00	46,81	corretor	George	8151-0101
4	Av. Rio Branco nº 110, andar alto	Ed. Condessa Pereira	Conjunto comercial	470,00	470,00	40.000,00	85,11	Vertex	-	8121-6347
5	Av. Marechal Floriano nº 99, andar baixo		Conjunto comercial	340,00	345,00	12.000,00	34,78	SERBE	-	2252-2297
6	Rua Dom Gerardo, 37		Conjunto comercial	681,00	681,00	27.240,00	40,00	Julio Bogoricin	-	2187-3500
7	Av. Rio Branco nº 131, 16º andar, prox.a Sete de Setembro	Ed. Silva Ramos	Conjunto comercial	385,00	385,00	17.000,00	44,16	corretor	Lenine	2252-1743



PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO FATORES LOJAS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIACÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Av. Rio Bratco nº 70, Loja - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua do Rosário nº 113 A - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,36	1,10	0,90	1,00	1,00	145,41	145,41
2	Rua da Quitanda nº 51 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,27	0,95	1,00	1,00	1,27	139,24	139,24
3	Rua Buenos Aires nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,36	1,20	1,00	1,00	0,83	141,97	141,97
4	Av. Presidente Vargas nº 435 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,36	1,10	0,90	1,00	1,43	120,28	120,28
5	Av. Rio Bratco nº 122 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,36	0,90	0,90	1,00	0,93	205,25	205,25
6	Rua Acre nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,36	1,10	0,90	0,95	0,83	235,49	
7	Rua da Assembleia nº 58 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,36	1,00	0,90	1,00	1,08	142,05	142,05
Média								161,38	149,03



PLANILHA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PAVIMENTOS/ESCRITÓRIOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA										
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)		
AVALIANDO										
-	Av. Rio Branco nº 70 - pavimentos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua Rodrigo Silva 26, andares médios (02)	0,95	1,18	1,11	1,00	1,00	72,63	72,63		
2	Rua do Ouvidor nº 121, andar alto	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	80,39	80,39		
3	Rua da Alfândega 115 - andar alto	0,95	1,18	1,43	1,00	0,91	67,99	67,99		
4	Av. Rio Branco nº 110, andar alto	0,95	0,91	1,11	1,00	1,00	81,49	81,49		
5	Av. Marechal Floriano nº 99, andar baixo	0,95	1,25	1,67	1,00	1,21	82,65	82,65		
6	Rua Dom Gerardo, 37	0,95	1,25	1,67	0,95	1,21	90,29	90,29		
7	Av. Rio Branco nº 131, 16º andar, próx.a Sete de Setembro	0,95	1,25	1,11	1,00	1,12	65,26	65,26		
							Média	77,24	77,24	



TRATAMENTO ESTATÍSTICO LOJAS

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m ²):	133,99
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	209,80
Limite inferior (-30%):	112,97
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	161,38
SANEAMENTO	
Limite superior:	162,70
Limite inferior:	135,37
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	28,96
Distr. "t" Student:	1,16
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,19
Número de elemetos após saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	149,03
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	149,03
Área Equivalente(m ²):	1.736,00
Valor de Mercado Locação Mensal Loja (R\$):	258.718,55



TRATAMENTO ESTATÍSTICO PAVIMENTOS/ESCRITÓRIOS

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m ²):	55,65
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	100,41
Limite inferior (-30%):	54,07
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	77,24
SANEAMENTO	
Limite superior:	82,10
Limite inferior:	72,38
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	8,93
Distr. "t" Student:	1,44
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,12
Número de elemetos após saneamento:	7
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	77,24
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m ²):	77,24
Área (m ²):	4.500,00
Valor de locação mensal Pavimentos (R\$):	347.586,48



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóveis comerciais de Rio de Janeiro, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 606.305,03, conforme o "Método Comparativo";
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 6.236,00m², conforme Área Equivalente apresentada do Item Descrição da Propriedade;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,06% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,0% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21%
2014	5,20%
2015 EM DIANTE	5,00%

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 103.565.863,00
ÁREA CONSTRUÍDA	6.620,00 m ²
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 15.644,39



Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 103.565.863,00

(Cento e Três Milhões Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil Oitocentos e Sessenta e Três Reals)

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 606.305,00

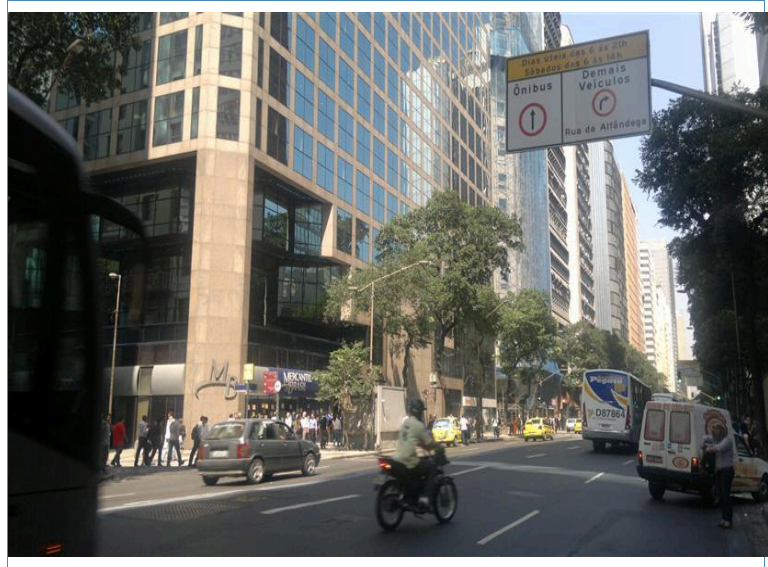
(Seiscentos e Seis Mil Trezentos e Cinco Reals) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

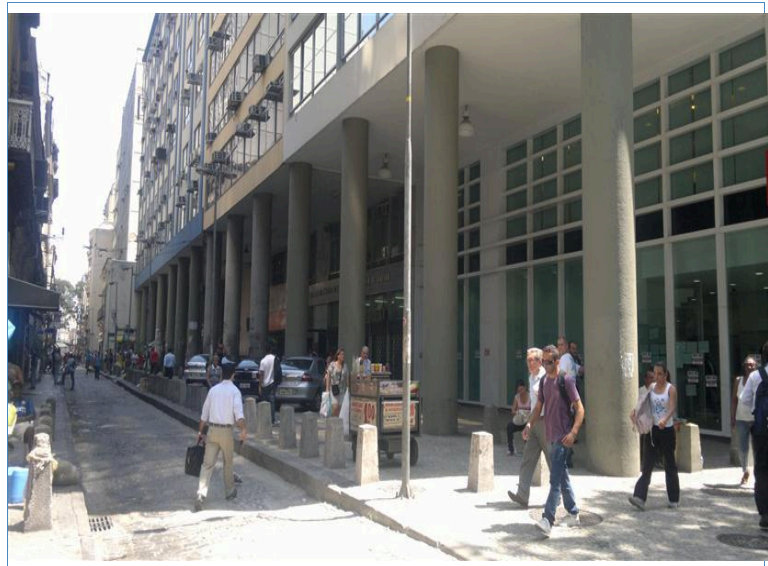
Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica



AVENIDA RIO BRANCO



RUA DA ALFÂNDEGA



AVENIDA PRESIDENTE VARGAS



ESQUINA RIO BARNCO X PRESIDENTE VARGAS



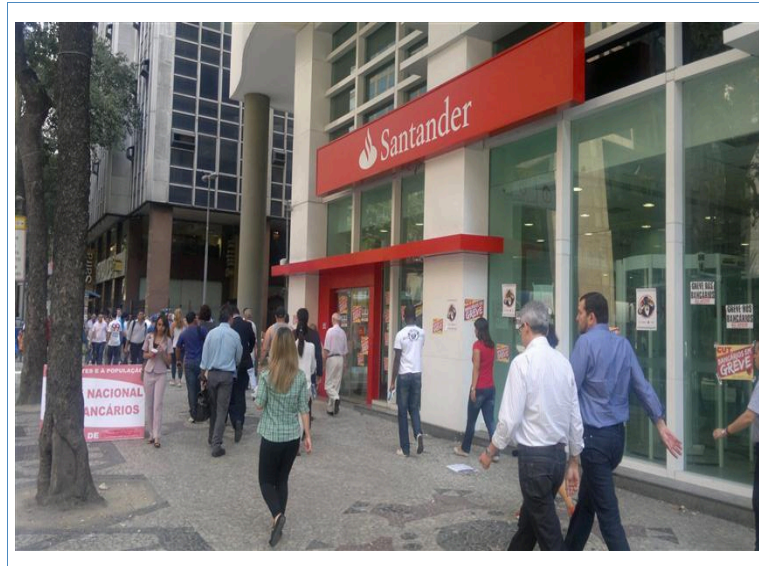
VISTA FRONTAL - ESQUINA RIO BRANCO X ALFANDEGA



VISTA FRONTAL PRESIDENTE VARGAS



ED. HERM STOLTZ



ACESSO LOJA – AV. RIO BRANCO



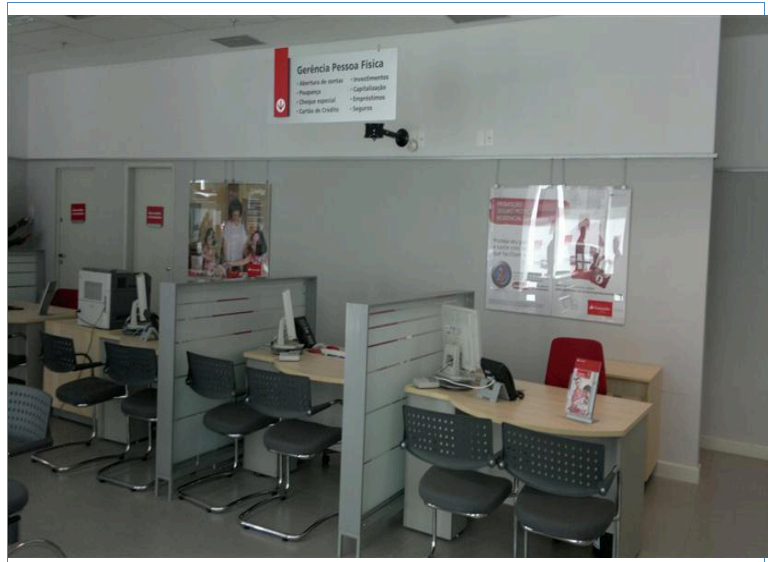
AUTOATENDIMENTO



ACESSO A LOJA



RECEPÇÃO



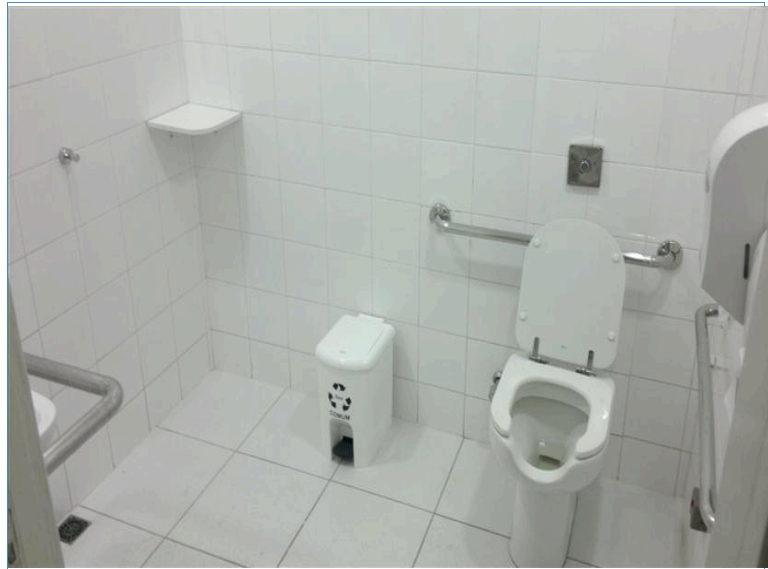
ATENDIMENTO



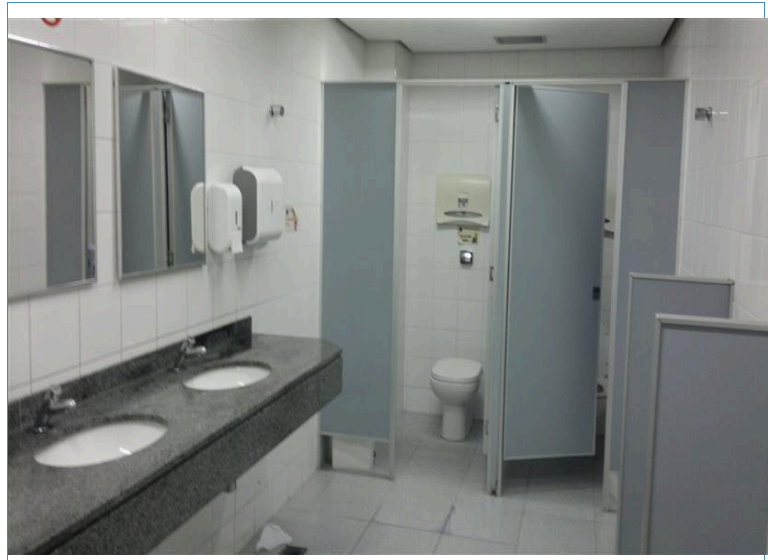
ATENDIMENTO



ESTAR E ACESSO A SOBRELOJA



BANHEIRO PNE



BANHEIROS



COPA



ACESSO AO SUBSOLO



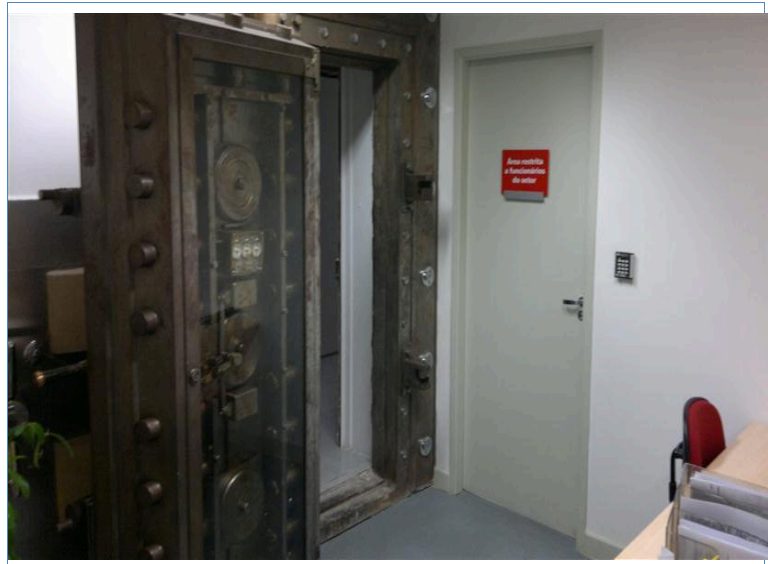
SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO - CAIXAS



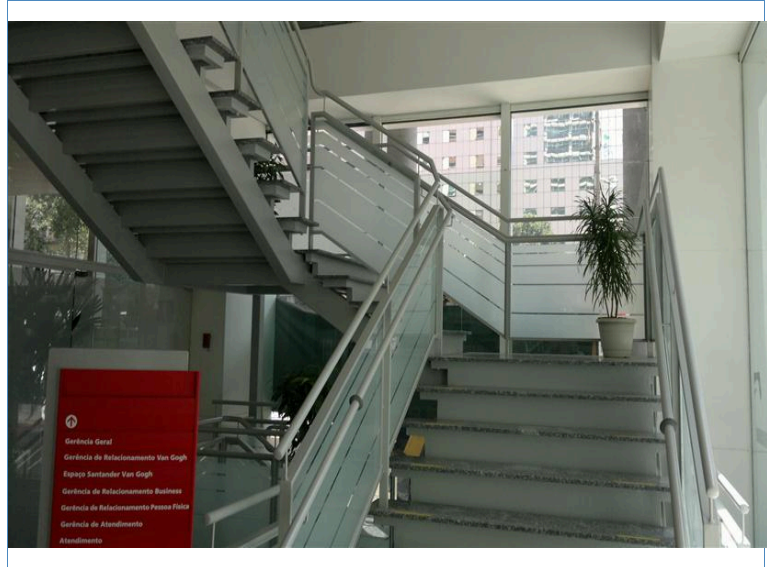
SUBSOLO - ESPERA



SUBSOLO – ACESSO PELO PRÉDIO



SUBSOLO – AR CENTRAL



ACESSO A SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



ACESSO A SOBRELOJA PELO PRÉDIO



HALL DE ELEVADORES PRÉDIO E ACESSO PARA SOBRELOJA



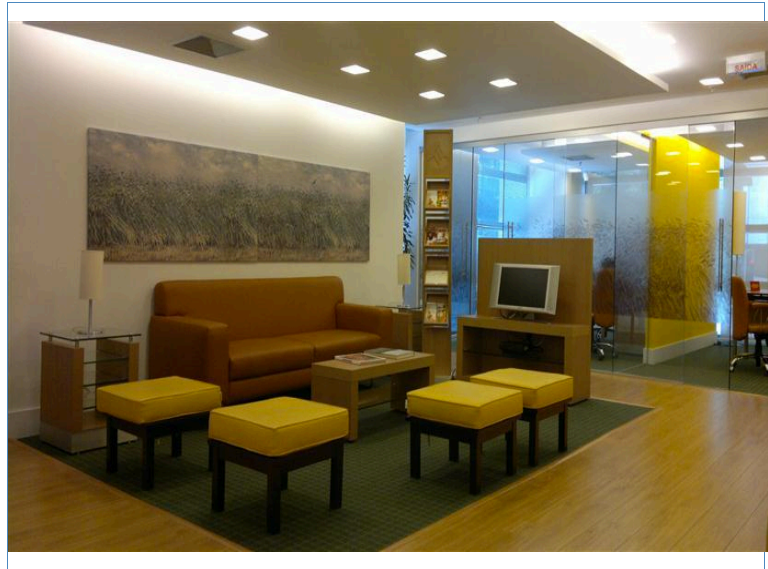
ATENDIMENTO



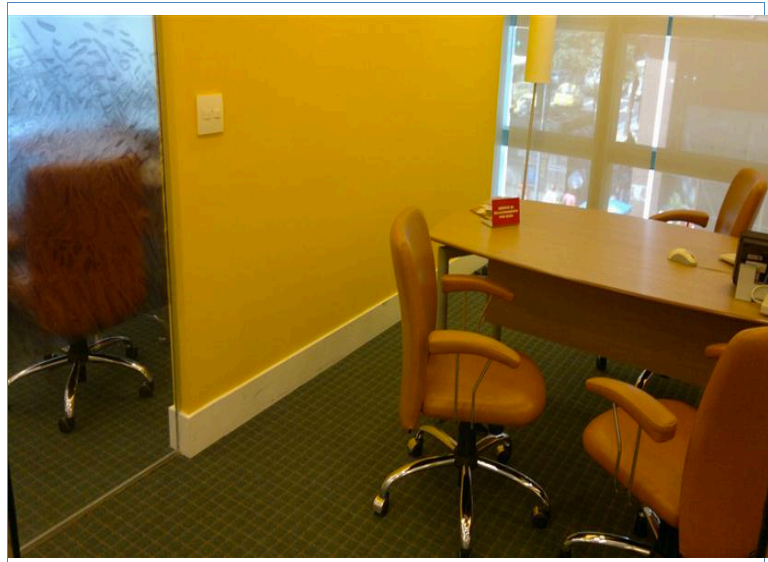
ATENDIMENTO



AGÊNCIA VAN GOGH



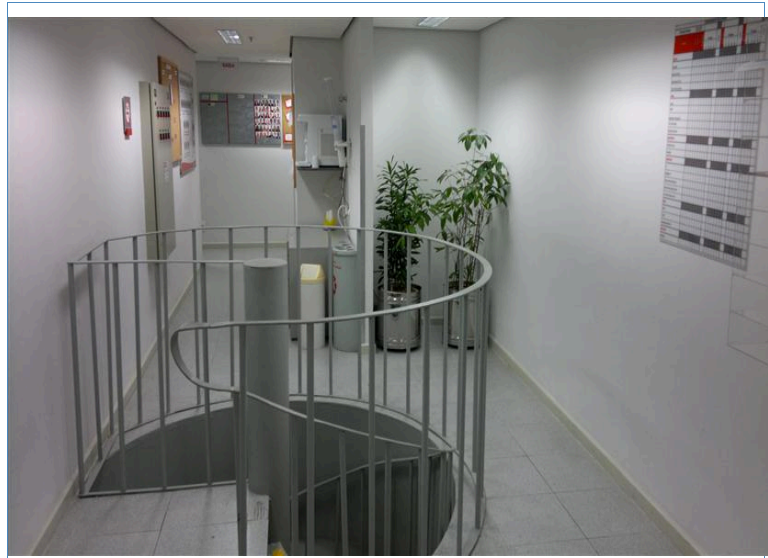
AGÊNCIA VAN GOGH



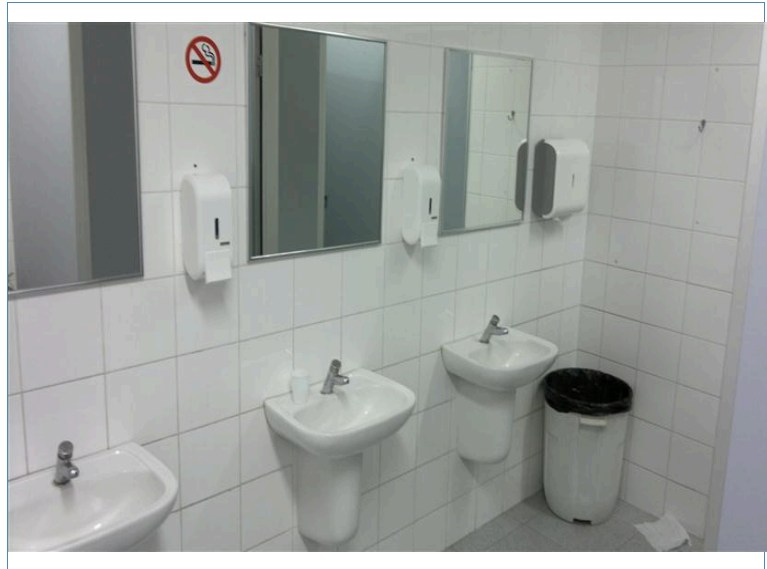
AGÊNCIA VAN GOGH



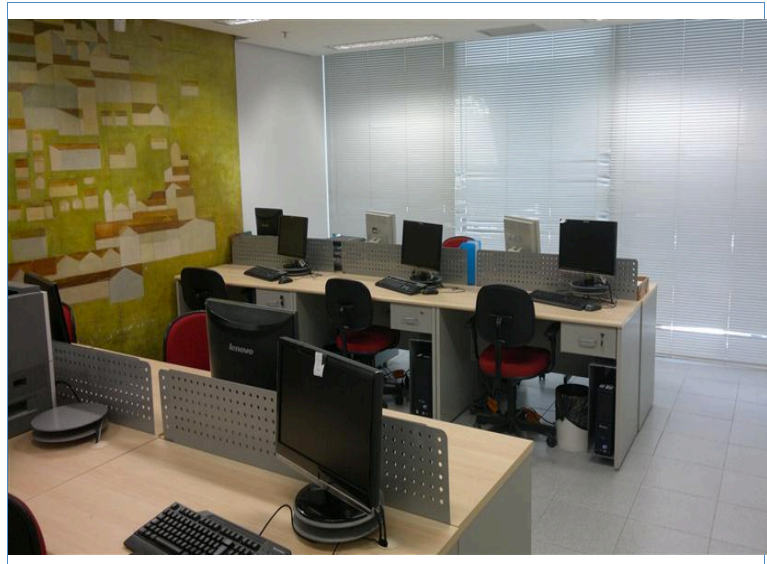
SOBRELOJA



CIRCULAÇÃO INTERNA



BANHEIROS



SOBRELOJA



RECEPÇÃO INDEPENDENTE DO PRÉDIO – ACESSO AOS PAVIMENTOS



RECEPÇÃO DO PRÉDIO – ACESSO AOS PAVIMENTOS



RECEPÇÃO



2º PAVIMENTO – HALL DE ELEVADORES



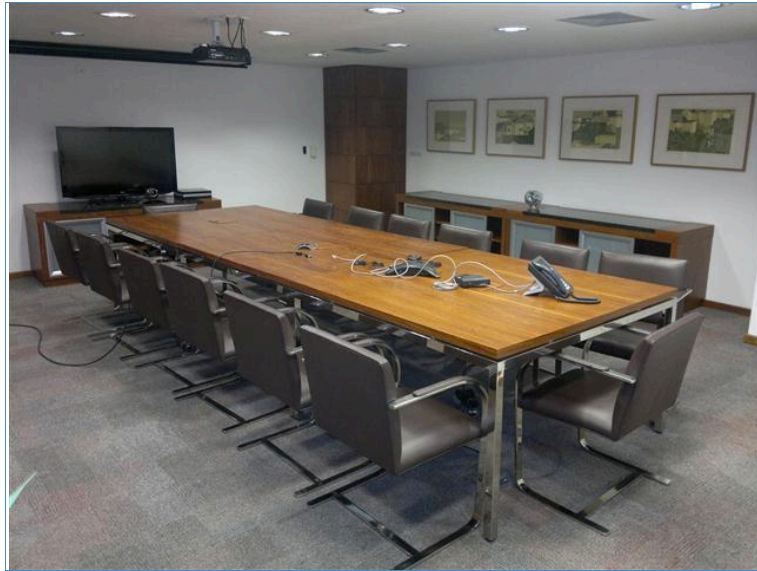
2º PAVIMENTO – AGÊNCIA CORPORATE



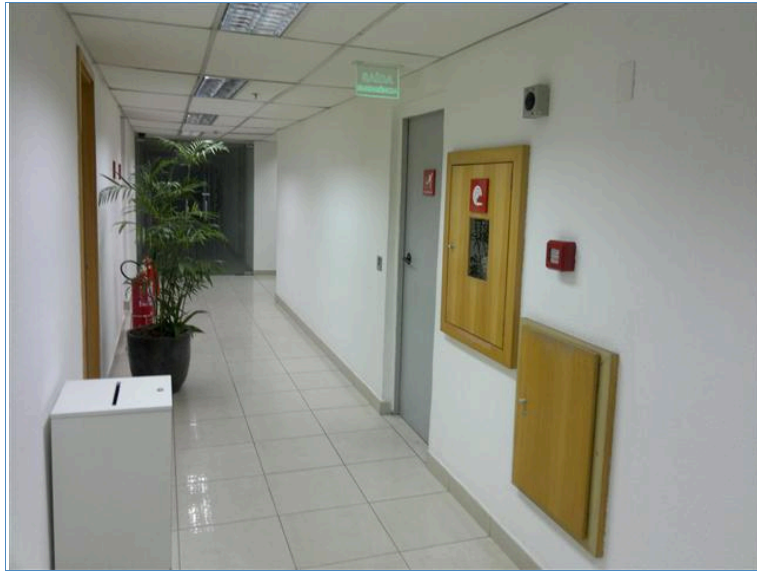
2º PAVIMENTO – AGÊNCIA CORPORATE



2º PAVIMENTO – AGÊNCIA CORPORATE



2º PAVIMENTO – AGÊNCIA CORPORATE



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



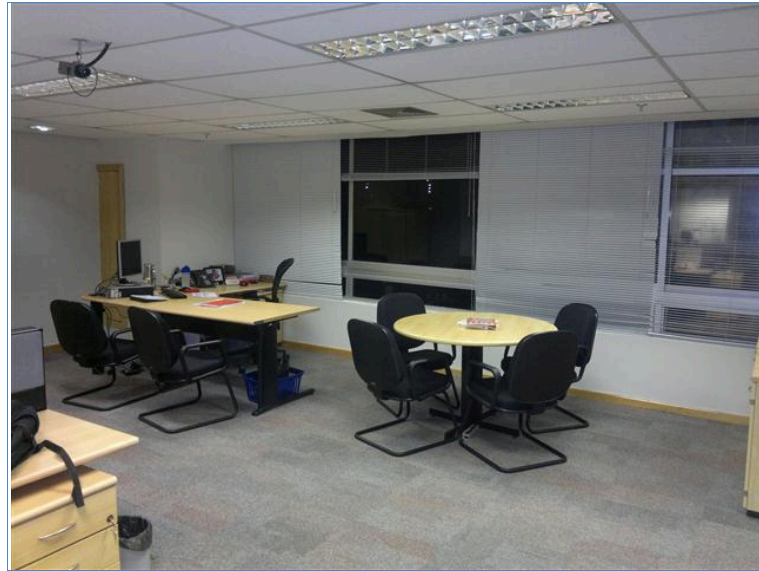
2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



3º PAVIMENTO



3º PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



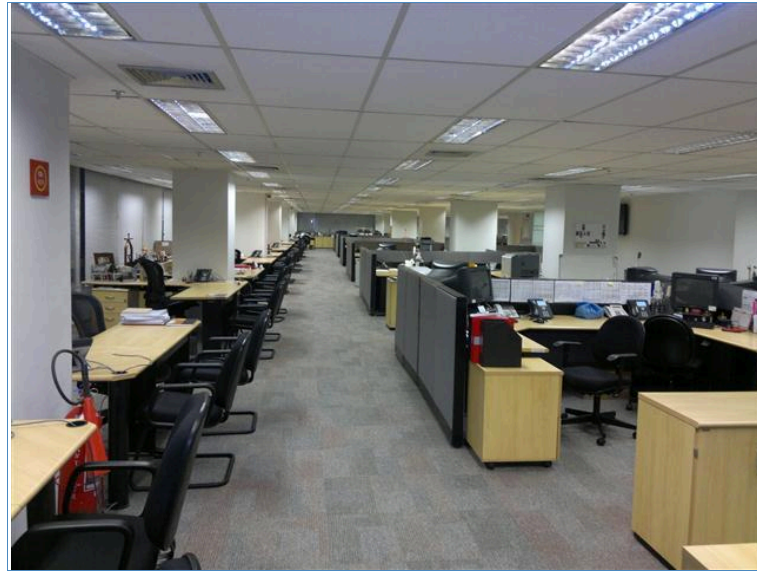
3º PAVIMENTO



3º PAVIMENTO



4° PAVIMENTO



4° PAVIMENTO



4° PAVIMENTO



4° PAVIMENTO



4° PAVIMENTO



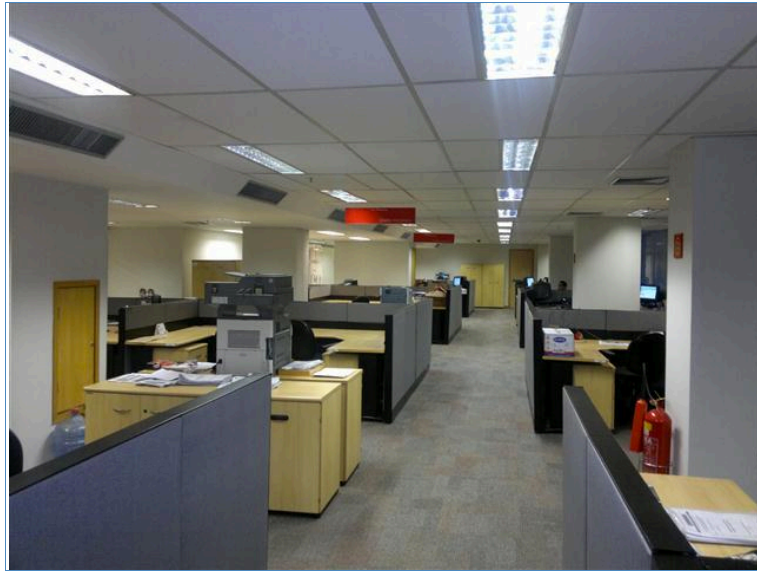
4° PAVIMENTO



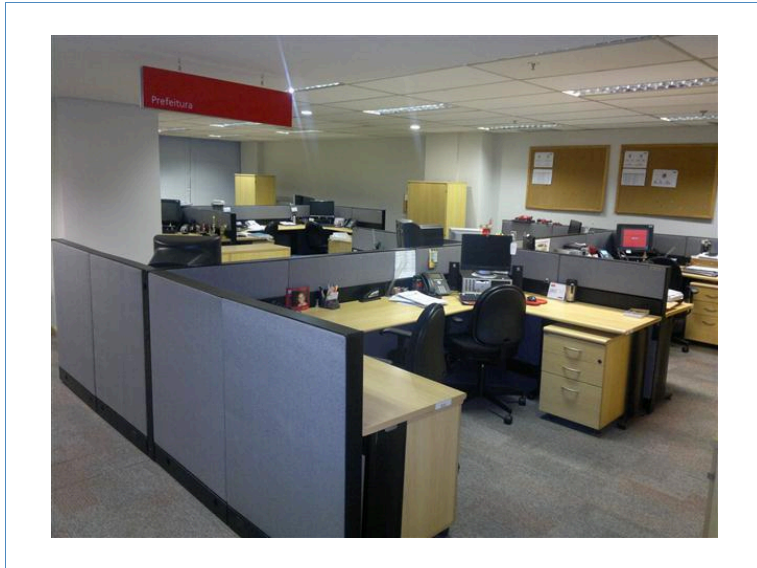
5° PAVIMENTO



5° PAVIMENTO



5° PAVIMENTO



5° PAVIMENTO



5° PAVIMENTO



5° PAVIMENTO



5° PAVIMENTO



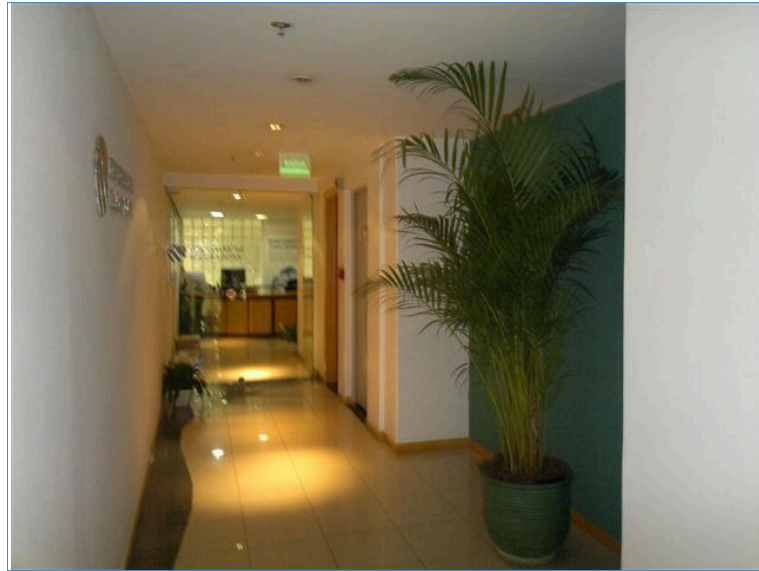
5° PAVIMENTO



6° PAVIMENTO



6° PAVIMENTO



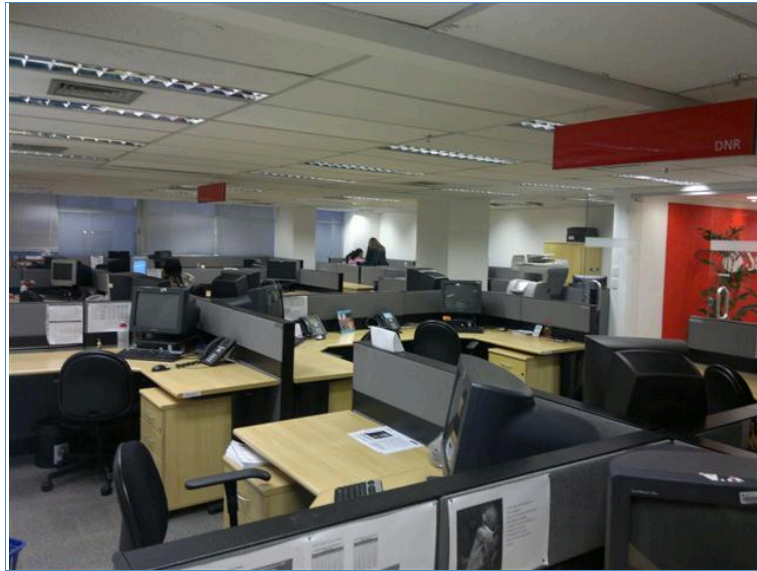
6° PAVIMENTO



6° PAVIMENTO



6° PAVIMENTO



6° PAVIMENTO



Anexo II - Documentação Fornecida



10.119

REGISTRO GERAL

MATRICULA

FICHA

41509

45389



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Subsolo do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 52/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. PROPRIETÁRIO- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Indústria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247598-6 e Q.T. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]*

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]*

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]*

Certidão:	R\$ 20,90
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 0,10
Lei 9217:	R\$ 0,09
Lei 4664:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 28,17

CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 8.010/93, desde constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que reclamam sobre o imóvel, sobre os atos próprios ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro, 17 de Setembro de 2004.
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
Oficial Registrador Décio Luiz Gomes | Mai. 002231

[Assinatura]
Lutz Carlos Barcellos
7º Ofício Substituto - 7º R.I.
Cod. Inf. IMBREG 02/RJ





10115

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

41542

54036



CERTIDÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Loja do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 67/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. **PROPRIETÁRIO**- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Industria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247599-4 e C.T. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do **BANCO ABN AMRO S/A.**, com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "**BANCO ABN AMRO REAL S/A**". A averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

Cartão:	R\$ 26,99
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 5217:	R\$ 8,88
Lei 4664:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,18
Total:	R\$ 65,77



CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº que se refere extraída dos termos do nº 19.517 e Lei nº 6.015/73 dela constando todos os eventuais ônus e irregularidades que recaiam sobre o imóvel sob os atuais proprietários ou sobre os anteriores os quais são conhecidos e aceitos.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
Oficial Registrador Dezin Luiz Gomes - Matr. 90/236
[Assinatura]
Lutz Carlos da Costa
7º Ofício Substituto - R. P. I.
Cadastro nº 16.74.05.1171



10116

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
41543	45393



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Sobreloja do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 50/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. PROPRIETÁRIO- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Industria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247600-0 e C.T. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *Luiz Carlos Barcellos* *

R.01-INCORPORACÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléa Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *Luiz Carlos Barcellos* *

AV.02-NOVA DENOMINACÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *Luiz Carlos Barcellos* *

Certidão:	R\$ 25,90
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 8227:	R\$ 5,58
Lei 8664:	R\$ 2,44
Lei 111:	R\$ 2,44
Total:	R\$ 54,77

CLIPPING
Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula e que se refere estritamente aos termos do art. 1º, § 1º da Lei nº 5.015/73, não constando todos os eventuais ônus e responsabilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre as atuais propriedades ou sobre os eventuais direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro, 15 de AGO 2012

Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador Decio Luiz Gomes - Matr. 207230



Luiz Carlos Barcellos
1º Oficial Substituto - 77 R. I.
Cadastro 04/02/99 CC/RJ




12/010117

SERVIÇO REGISTRAL
7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes
Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 2º pavimento, com a área de 999,00ms², do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, número 409 e Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade: do que dou fé. **ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO** Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina  Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente
7º R.J. - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 26,00
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 3217:	R\$ 6,58
Lei 8066:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 55,77




Luiz Carlos Barcellos
4º Oficial Substituto - R.J.
Cadastro 94/6225 CGJ/RJ



Térreo

10GR13FO.FIC 0018941		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NOME DO CONTRIBUINTE: BANCO REAL S/A		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107024759946	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVN PRES VARGAS 00409		NÚMERO DE CONTROLE = 31968449	
COMPLEMENTO: LOJ			
CEP: 20071-003			
CENTRO		RA: 02	
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO - TRECHO	BAIRRO	RF - TRIBUTO
0.247.599-4	061069	002	005
CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO	C NÃO RESIDENC. SITUAÇÃO	
*****	PARTICULAR	TRES FRENTES	
TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO	POSIÇÃO	
LOJA	BANCO	MAIS DE 2 FREN	

10GR13FO.NOT 0018941			INSCRIÇÃO		
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012			0.247.599-4		
TERRITORIAL		PREDIAL		Nº DA GUIA	
ÁREA DO TERRENO		ÁREA EDIFICADA		00	
968		643		VALOR VENAL (R\$)	
TESTADA REAL		IDADE	FATOR IDADE	1.932.685,00	
15,0		1963	0,80	ALÍQUOTA	
TESTADA FICTÍCIA		FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA	0,0280	
***		1,00	1,20	IPTU CALCULADO (R\$)	
FRACÃO		FRACÃO		54.115,00	
***		1,0000000		PARCELA A DEDUZIR (R\$)	
V0 (R\$)		VRVC (R\$)		***	
235.417,26		3.130,97		IPTU A PAGAR (R\$)	
				TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)
				596,00	54.711,00
				Nº COTAS	
				10	



Subsolo

100R1370.FIC 0018840		INSCRIÇÃO		0.247.598-6	
NOME DO CONTRIBUINTE: BANCO REAL S.A.					
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVN PRES VARGAS 00409					
COMPLEMENTO: SSL					
CEP: 20071-003 CENTRO RA: 02					
INSCRIÇÃO		LOGRADOURO - TRECHO	BAIRRO - RF	TRIBUTO	
0.247.598-6		061069 002	005 C	NAO RESIDENC.	
CONDIÇÃO		PATRIMÔNIO		SITUAÇÃO	
*****		PARTICULAR		TRES FRENTES	
TIPOLOGIA		UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO	
LOJA		BANCO		SUBSOLO	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107024759862	
NUMERO DE CONTROLE = 31968457	
<h1 style="font-size: 2em; opacity: 0.5;">IPTU 2012</h1>	
2478	

100R1370.NDT 0018840		N° DA GUIA		INSCRIÇÃO		0.247.598-6	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012				INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
TERRITORIAL		PREDIAL		VALOR VENAL (R\$)			
ÁREA DO TERRENO		ÁREA EDIFICADA		946.805,00			
968		630		ALÍQUOTA			
TESTADA REAL		IDADE	FATOR IDADE	0,0280			
15,0		1962	0,80	IPTU CALCULADO (R\$)			
TESTADA FICTICIA		FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA	26.511,00			
***		1,00	0,60	PARCELA A DEDUZIR (R\$)			
FRAÇÃO		FRAÇÃO		***			
***		1,0000000		IPTU A PAGAR (R\$)	TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)	N° COTAS
V0 (R\$)		VR/VC (R\$)		26.511,00	596,00	27.107,00	10
235.417,26		3.130,97					



Sobreloja

10091370.FIC 0019647		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NOME DO CONTRIBUINTE: BANCO REAL S/A		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107024760001	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVN PRES VARGAS 00409		NÚMERO DE CONTROLE = 31967333	
COMPLEMENTO: SBL			
CEP: 20071-003			
CENTRO		RA: 02	
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO
0.247.600-0	061069	002	005
CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO		RF
*****	PARTICULAR		C
TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO		TRIBUTO
SOBRELOJA	BANCO		NAO RESIDENC.
			SITUAÇÃO
			TRES FRENTES
			POSICÃO
			FRENTE

10091370.NDF 0019647		Nº DA GUIA		INSCRIÇÃO	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012		00		0.247.600-0	
TERRITORIAL		PREDIAL		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
ÁREA DO TERRENO		ÁREA EDIFICADA			
968		737			
TESTADA REAL	IDADE	FATOR IDADE		VALOR VENAL (R\$)	
15,0	1962	0,80		1.199.913,00	
TESTADA FICTÍCIA	FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA		ALÍQUOTA	
***	1,00	0,65		0,0280	
FRACÃO	FRACÃO		IPTU CALCULADO (R\$)		
***	1,0000000		33.598,00		
VO (R\$)	VR/MC (R\$)		PARCELA A DEDUZIR (R\$)		
235.417,26	3.130,97		***		
			IPTU A PAGAR (R\$)		
			33.598,00		
			TOL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)	Nº COTAS
			596,00	34.194,00	10



2º Pavimento

100R13F0.FIC 0018946		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NOME DO CONTRIBUINTE: BANCO REAL SA		CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107024760183	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVN PRES VARGAS 00409		NUMERO DE CONTRÔLE = 31967325	
COMPLEMENTO: PAV 2		IPTU 2012	
CEP: 20071-003			
CENTRO		RA: 02	
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO
0.247.601-8	061069	002	005
RF	C	MAO RESIDENC.	SITUAÇÃO
CONDICÃO	PATRIMÔNIO	UTILIZAÇÃO	POSICÃO
*****	PARTICULAR	UTILIZAÇÃO	POSICÃO
TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO	POSICÃO	POSICÃO
SALA	ESCRITÓRIO	FRENTE	FRENTE

100R13F0.NOT 0018946		INSCRIÇÃO 0.247.601	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012		Nº DA GUIA 00	
TERRITORIAL		VALOR VENAL (R\$)	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA EDIFICADA	1.257.476,00	
968	1.071	ALÍQUOTA	
TESTADA REAL	IDADE	0,0280	
15,0	1962	IPTU CALCULADO (R\$)	
TESTADA FICTICIA	FATOR POSICÃO	35.209,00	
***	1,00	PARCELA A DEDUZIR (R\$)	
	FATOR TIPOLOGIA	***	
	0,50	TCL (R\$)	
FRAÇÃO	FRAÇÃO	TOTAL DO EXERC	
***	1,00000000	IPTU A PAGAR (R\$)	
V0 (R\$)	VRVC (R\$)	596,00	35
235.417,25	3.130,97	35.209,00	

1-6



3º Pavimento

10GR13FG.FIC 0018845		2173		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
NOME DO CONTRIBUINTE: BANCO REAL S/A				CODIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO 3107024760266			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVN PRES VARGAS 00409				NUMERO DE CONTROLE = 31967317			
COMPLEMENTO: PAV 3				IPTU 2012			
CEP: 20071-003		CENTRO RA: 02					
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO			RF	TRIBUTO
0.247.602-6	051069	002	005			C	NAD RESIDENC.
*****		PATRIMÔNIO		SITUAÇÃO			
TIPOLOGIA		PARTICULAR UTILIZAÇÃO		UMA FRENTE			
SALA		BANCO		FRETE			

10GR13FG.NOT 0018845		Nº DA GUIA		INSCRIÇÃO		
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012		00		0.247.602-6		
TERRITORIAL		PREDIAL		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES		
ÁREA DO TERRENO	ÁREA EDIFICADA	VALOR VENAL (R\$)	IPTU 2012			
968	963	1.130.672,00				
TESTADA REAL	IDADE	FATOR IDADE				
15,0	1962	0,75				
TESTADA FICTICIA	FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA	IPTU CALCULADO (R\$)			
***	1,00	0,50	31.659,00			
FRAÇÃO	FRAÇÃO	PARCELA A DEDUZIR (R\$)	***			
***	1,0000000	***	***			
VO (R\$)	YRVC (R\$)	IPTU A PAGAR (R\$)	TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)	Nº COTAS	
235.417,26	3.130,97	31.659,00	596,00	32.255,00	10	



4º Pavimento

10GR1319/FIC 0018944		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NOME DO CONTRIBUINTE: BANCO REAL S/A		CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107024760340	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: AVN PRES VARGAS 00409		NUMERO DE CONTROLE = 31967309	
COMPLEMENTO: PAV 4		IPTU 2012	
CEP: 20071-003			
CENTRO		RA: 02	
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO
0.247.603-4	061059	002	005
CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO	RF	TRIBUTO
*****	PARTICULAR	C	NAO RESIDENC.
TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO	SITUAÇÃO	
SALA	ESCRITORIO	UMA FRENTE	
		POSICÃO	
		FRENTE	

10GR1319/NOT 0018944		INSCRIÇÃO	
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012		0.247.603-4	
TERRITORIAL		Nº DA GUIA	
ÁREA DO TERRENO		00	
968		VALOR VENAL (R\$)	
15,0		1.130.672,00	
TESTADA REAL		ALÍQUOTA	
15,0		0,0280	
TESTADA FICTÍCIA		IPTU CALCULADO (R\$)	
***		31.659,00	
FRAÇÃO		PARCELA A DEDUZIR (R\$)	
***		***	
V0 (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)	
235.417,26		31.659,00	
PREDIAL		TCL (R\$)	
ÁREA EDIFICADA		596,00	
963		TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)	
IDADE		32.255,00	
1962		Nº COTAS	
FATOR IDADE		10	
0,75			
FATOR POSIÇÃO			
1,00			
FATOR TIPOLOGIA			
0,50			
FRAÇÃO			
1,0000000			
VR/VC (R\$)			
3.130,97			



5º Pavimento

10681340 FIC 0018943

NOME DO CONTRIBUINTE:
BANCO REAL S/A

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
AVN PRES VARGAS 00409

COMPLEMENTO:
PAV 5

CEP:
20071-003

CENTRO RA: 02

INSCRIÇÃO 0.247.604-2 LOGRADOURO 061069 TRECHO 002 BAIRRO RF 005 C TRIBUTO NAO RESIDENC. SITUACAO

CONDICÃO ***** PATRIMÔNIO PARTICULAR UTILIZAÇÃO TRES FRENTE POSIÇÃO

TIPOLOGIA SALA ESCRITORIO FRENTE

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107024760423
NUMERO DE CONTROLE = 31967391

IPTU 2012

10681340 NOT 0018943

INSCRIÇÃO 0.247.604-2

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012

TERRITORIAL		PREDIAL		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA EDIFICADA	VALOR VENAL (R\$)			
958	963	1.130.672,00			
TESTADA REAL	IDADE	ALÍQUOTA			
15,0	1962	0,0280			
TESTADA FICTÍCIA	FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA			
***	1,00	0,50			
FRACÃO	FRACÃO	IPTU CALCULADO (R\$)			
***	1,0000000	31.659,00			
VO (R\$)	VIVVC (R\$)	PARCELA A DEDUZIR (R\$)			
235.417,26	3.130,97	***			
		TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)	Nº COTAS	
		596,00	32.255,00	10	
		IPTU A PAGAR (R\$)			
		31.659,00			

IPTU 2012



6º Pavimento (Sala 601)

100R1390.FIC 0016342

NOME DO CONTRIBUINTE:
BANCO REAL S/A

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
AVN PRES VARGAS 00409

COMPLEMENTO:
SAL 601

CEP:
20071-003

CENTRO RA: 02

INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BARRO	RF	TRIBUTO
0.247.605-9	061069	002	005	C	NAO RESIDENC.
CONDICÃO	PATRIMÔNIO		SITUAÇÃO		
*****	PARTICULAR		UMA FRENTE		
TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO		POSICÃO		
SALA	NAO RESIDENCIA		FRENTE		

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107024760597

NUMERO DE CONTROLE = 31967384

IPTU 2012

3195

100R1390.NOT 0015842

INSCRIÇÃO
0.247.605-9

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012

TERRITORIAL		PREDIAL		Nº DA GUIA	
ÁREA DO TERRENO	ÁREA EDIFICADA	VALOR VENAL (R\$)		00	
968	558	655.155,00		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
TESTADA REAL	IDADE	ALÍQUOTA		IPTU 2012	
15,0	1962	0,0280			
TESTADA FICTICIA	FATOR POSICÃO	IPTU CALCULADO (R\$)			
***	1,00	18.344,00			
	FATOR TIPOLOGIA	PARCELA A DEDUZIR (R\$)			
	0,50	***			
FRAÇÃO	FRAÇÃO	IPTU A PAGAR (R\$)		TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)
***	1,0000000	18.344,00		596,00	18.940,00
VO (R\$)	VR/VO (R\$)			Nº COTAS	
235.417,25	3.130,97			10	



Anexo III – Fluxo de Caixa Descontado

SAE AV. RIO BRANCO - RJ						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 7.275.660	R\$ 0	R\$ 7.275.660	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 7.275.660
R\$ 7.668.218	R\$ 0	R\$ 7.668.218	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 7.668.218
R\$ 8.064.408	R\$ 0	R\$ 8.064.408	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 8.064.408
R\$ 8.467.628	R\$ 0	R\$ 8.467.628	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 8.467.628
R\$ 8.891.009	R\$ 0	R\$ 8.891.009	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 8.891.009
R\$ 9.335.560	R\$ 0	R\$ 9.335.560	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 9.335.560
R\$ 9.802.338	R\$ 0	R\$ 9.802.338	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 9.802.338
R\$ 10.292.455	R\$ 0	R\$ 10.292.455	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 10.292.455
R\$ 10.807.077	R\$ 0	R\$ 10.807.077	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 10.807.077
R\$ 11.347.431	R\$ 191.611.238	R\$ 202.958.670	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 202.958.670
R\$ 13.827.615	R\$ 0	R\$ 13.827.615	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 13.827.615
VPL	Agência: R\$ 103.565.863		Estacionamento:		R\$ 0	R\$ 103.565.863



Relatório de Avaliação: Agência Duque de Caxias
Avenida Duque de Caxias, nº 200
Santa Efigênia - São Paulo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

E-mail: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL COMERCIAL/AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 200, NO BAIRRO SANTA EFIGÊNCIA, SÃO PAULO - SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e/ou locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	06 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do “valor de mercado livre” para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Duque de Caxias, nº 200 – Santa Efigênia – São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Rio Branco, Ipiranga e Viaduto Presidente Artur da Costa e Silva	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	27,00m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área de Terreno:	974,00 m ² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
	Área Construída Total:	2.107,31m ² (conforme matrícula fornecido pelo cliente)
	OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 13.677
Taxas e Dispendios:	Foi fornecida a Notificação do IPTU de 2012 sob a Inscrição Imobiliária 007.051.0668-3
Outros:	Planta de arquitetura dos andares

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona de Centralidade Polar – b (ZCP–b)
Uso:	Residencial, comercial e institucional

7 MERCADO:

A região central de São Paulo foi o distrito financeiro e atualmente se encontra com diversas áreas degradadas, o projeto “Nova Luz” é uma iniciativa da prefeitura para a recuperação urbana e uma tentativa de criação de um pólo comercial e de serviços, visando atrair novas empresas.

O bairro possui diversas construções históricas e movimentadas ruas comerciais como a Rua Santa Efigênia (venda de produtos eletrônicos), Aurora, Vitória, dos Andradas e a Avenida Rio Branco.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a baixa oferta de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre R\$ 14,00 a R\$ 64,00 p/m² mensais e áreas variando entre 60,00 m² e 1.200,00 m².

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$12.927.081,00 (Doze Milhões Novecentos e Vinte e Sete Mil e Oitenta e Um Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$78.428,00 (Setenta e Oito Mil Quatrocentos e Vinte e Oito Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
edifício	16
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR B (ZCP-B/05)	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	21
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	21
PREÇOS PRATICADOS	21
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	29

Conclusão Final de Valores	31
-----------------------------------	-----------

Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Documentação Fornecida	
Anexo III – Fluxo de Caixa	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Avenida Duque de Caxias, nº.200, na Santa Efigênia, em São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2014)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50°	1
SOMÁTORIA			7

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

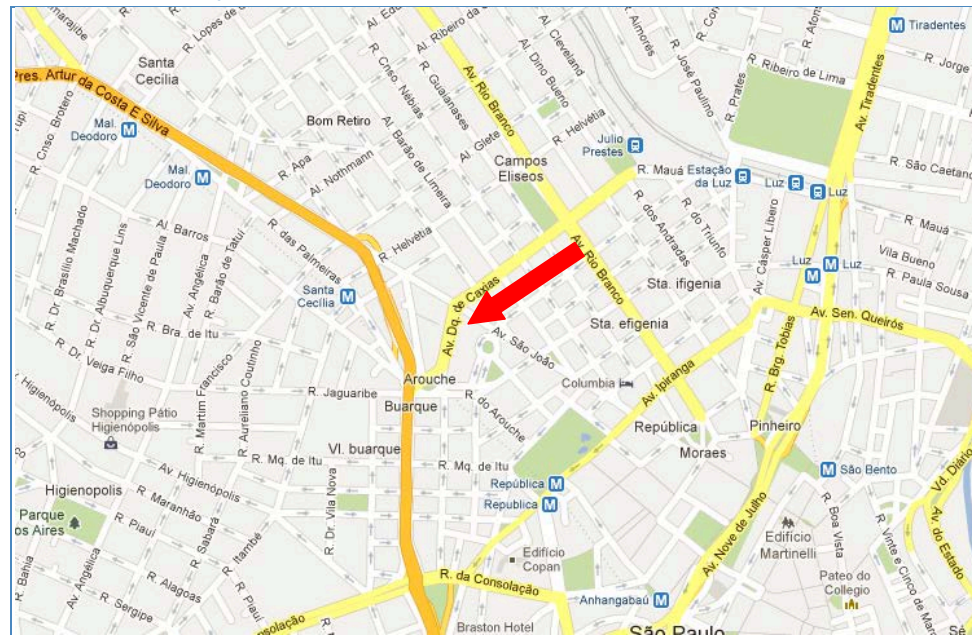
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Duque de Caxias, nº. 200, na Santa Efigênia, em São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho ao Largo do Arouche;
- 500m da Estação do Metrô – Santa Cecília e da Praça da República;
- 3,0 km da Praça da Sé;
- 5,6 km da Avenida Paulista; e
- 13,0 km do Aeroporto de Congonhas.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo simples e médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela facilidade de transporte urbano, há diversas linhas regulares de ônibus, além de estar próximo ao Terminal Parque Dom Pedro.

O imóvel é servido também pelo sistema metroviário, pela Estação Santa Cecília e República, que interliga a região as demais linhas da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 12,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 30 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

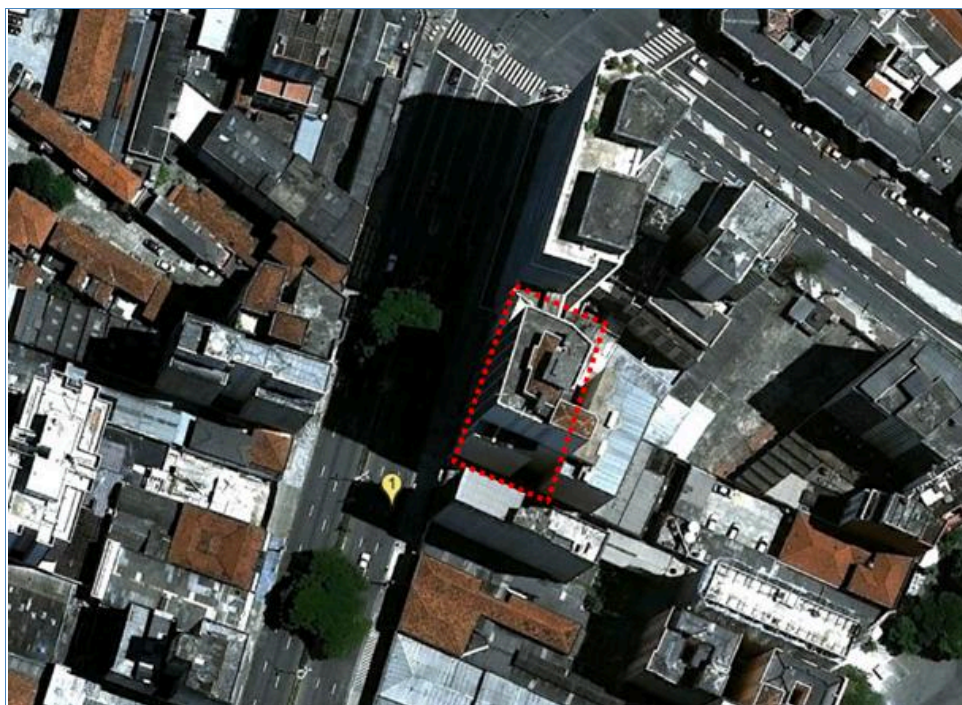


Descrição da Propriedade

Trata-se de uma loja atualmente ocupada pelo Banco Santander composta por térreo, pavimento superior e subsolo. O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Retangular;
- Topografia: Acidentada (declive); e
- Área do terreno: 974,00 m² (conforme documentação fornecida pelo cliente).



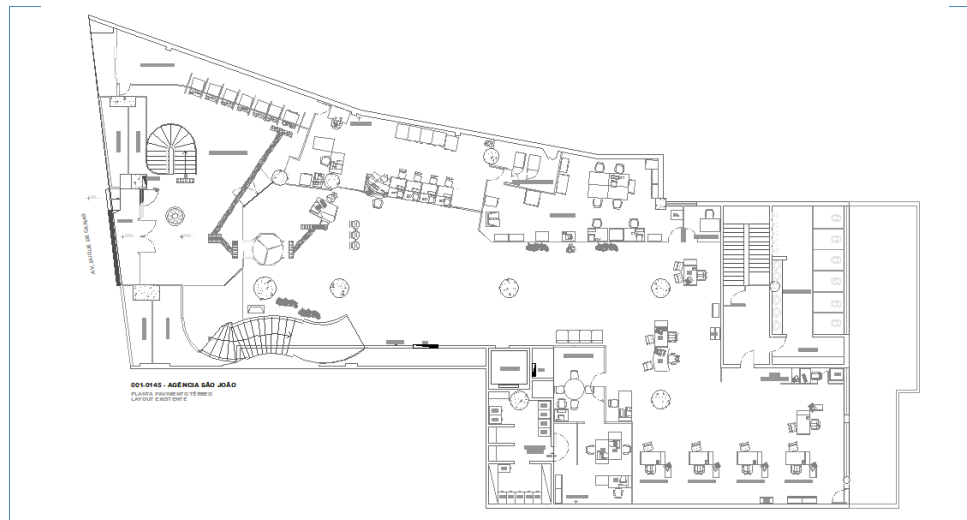
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de uma loja composta por pavimento térreo, superior e subsolo, atualmente ocupado pelo Banco Santander.

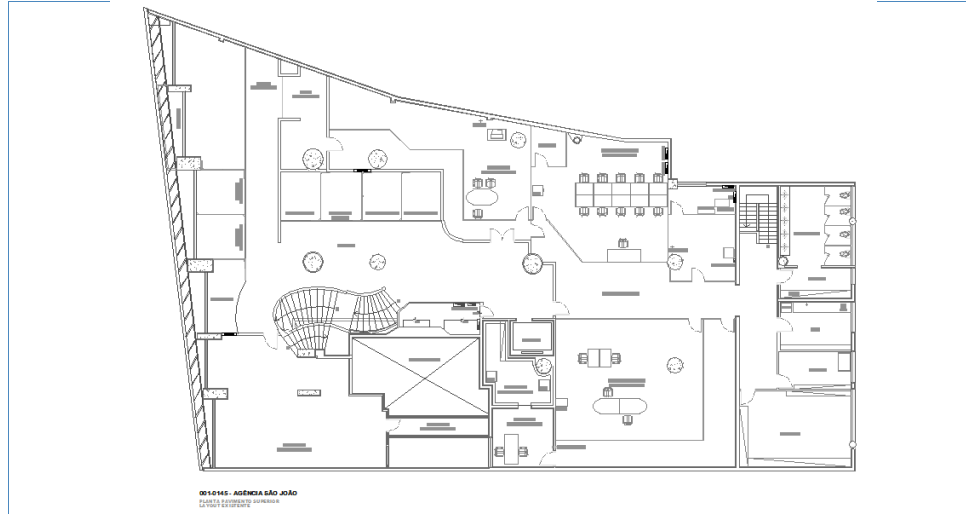
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

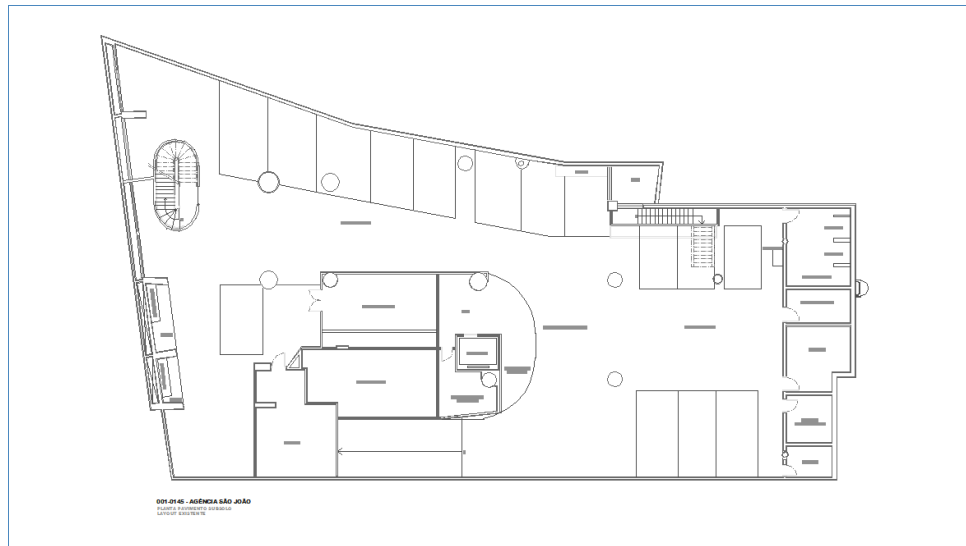


PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

PLANTA DO SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em pintura látex, brises e vidros.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
COMPOSIÇÃO:	Térreo Área de atendimento aos clientes, caixas eletrônicas, gerências e sanitários
	Pavimento superior Salas, copa e sanitários
	Subsolo Estacionamento, casa de máquinas dos elevadores, casa de bombas e depósito
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Pintura em látex, brises e vidros
COBERTURA	-
ESQUADRIAS	Ferro e alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de escadas de concreto e elevador (desativado)
AR CONDICIONADO	Individual (tipo "split" e "cassete") e central
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores e luz de emergência
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme, controle de acesso de porta e segurança privado
FORRO	Lambris de PVC, placas termoacústicas e laje
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Pintura em látex, brises e vidros
ILUMINAÇÃO	Fluorescente
EST. DE CONSERVAÇÃO	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
IDADE APARENTE	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica, piso vinílico e concreto
PAREDES	Pintura látex e azulejos
FORROS	Pintura em látex, brises e vidros

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	974,00	-
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.108,00	2.107,31

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
SUBSOLO	400,00	0,70	279,51
PAVIMENTO TÉRREO	796,00	1,00	796,00
1º PAVIMENTO	912,00	0,70	638,40
TOTAL	2.108,00		1.713,92

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº.: 13.677 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 13.677: Loja e sobreloja do Edifício Maria Teresa, situada na Avenida Duque de Caxias nº 200, com área útil e total de 2.107,31m², proprietário: Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da Notificação de Lançamento ano de 2012, sob Inscrição Imobiliária nº. 007.051.0668-3, com as seguintes descrições:

- Nome do Proprietário: Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa;
- Logradouro: Avenida Duque de Caxias, nº. 200, Bairro Santa Efigênia;
- Área de Terreno: 974,00m²;
- Área Total Edificada: 2.108,00m²;
- Valor do IPTU: R\$ 26.591,50.

OUTROS

- Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura dos andares.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

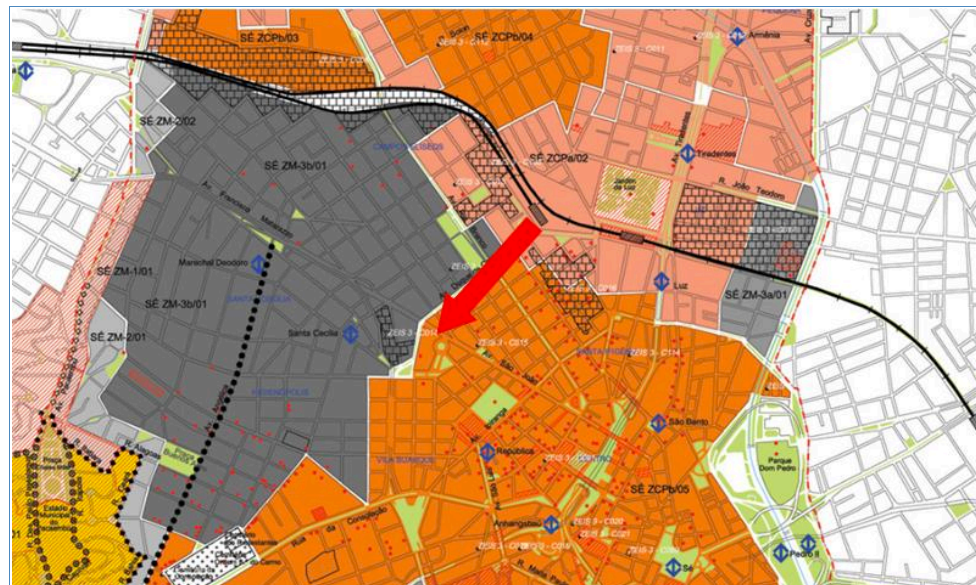


Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.430 de 13/09/2002.

De acordo com a legislação vigente, as propriedades se encontram em perímetro de Zona de Centralidade Polar - b (ZCP-b/05).



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR B (ZCP-B/05)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,70 ou 70%; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 4,0, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 400% da área do terreno.

USOS:

Residencial, comercial e institucional.

OBS.: Informações obtidas através de consulta na internet no site da Prefeitura de São Paulo.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171º Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A região central de São Paulo foi o distrito financeiro e atualmente se encontra com diversas áreas degradadas, o projeto “Nova Luz” é uma iniciativa da prefeitura para a recuperação urbana e uma tentativa de criação de um pólo comercial e de serviços, visando atrair novas empresas.

O bairro possui diversas construções históricas e movimentadas ruas comerciais como a Rua Santa Efigênia (venda de produtos eletrônicos), Aurora, Vitória, dos Andradas e a Avenida Rio Branco.

O bairro Santa Efigênia abriga a Cracolândia, lugar de consumo e tráfego de drogas, no começo de 2012 a prefeitura iniciou a Operação Centro Legal, a região atualmente é monitorada e muitos imóveis invadidos estão sendo desapropriados para abrir espaços para as empresas do setor imobiliário.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, composta por imóveis comerciais (edifícios), além de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo a médio. Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a baixa oferta de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre R\$ 14,00 a R\$ 64,00 p/m² mensais e áreas variando entre 60,00 m² e 1.200,00 m².



CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, constatou-se nesta avaliação a existência de ofertas para locação de imóveis comerciais. Isto nos permitiu utilizar o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para determinação do valor de locação e “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda do imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.



CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	45,76
Área equivalente (m ²):	1.713,92
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	78.428,43



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
N°	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Avenida Duque de Caxias, 200 - Santa Efigênia - São Paulo/ SP	2.107,31	796,00	0,00	0,00	1.311,31	1.713,92	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5601-5464
COMPARATIVOS												
1	Avenida Duque de Caxias, 211 (próximo ao avaliando) - Santa Cecília - São Paulo/ SP	60,00	40,00	20,00	0,00	0,00	54,00	3.900,00	64,81	Proprietária	Mariana	(11) 99983-2982
2	Largo do Aracache, 330 - Santa Cecília - São Paulo/SP	300,00	200,00	100,00	0,00	0,00	270,00	13.000,00	48,15	Local Imóveis	Margara	(11) 3056-0555
3	Avenida Duque de Caxias, 512 - Santa Cecília - São Paulo/ SP	600,00	120,00	0,00	140,00	480,00	554,00	9.000,00	16,25	Corretor	Jobo	(11)98420-9241/ 99939-3596
4	Avenida Rio Branco, 1170 - Santa Cecília - São Paulo/SP	1200,00	1200,00	0,00	600,00	0,00	1.620,00	24.000,00	14,81	Anaalle Chacur	Fabiana	(11) 3889-2400
5	Rua Cons. Nêlus, 560 - Santa Cecília - São Paulo/ SP	180,00	120,00	60,00	0,00	0,00	162,00	5.000,00	30,86	Digníveis	Daniel	(11) 3888-0377
6	Rua Helvêta, 590 - Santa Cecília - São Paulo/ SP	212,00	212,00	0,00	0,00	0,00	212,00	9.000,00	42,45	Corretor	Etli	(11) 2229-1862/ 9452 7813
7	Rua Barão de Limeira, 372 - Santa Cecília - São Paulo/ Sp	310,00	260,00	0,00	0,00	50,00	296,00	6.500,00	22,03	Corretora	Lena	(11) 3112-2113



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIACÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Avenida Duque de Caxias, 200 - Santa Efigênia - São Paulo/ SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Avenida Duque de Caxias, 211 (próximo ao avaliando) - Santa Cecília - São Paulo/ SP	0,95	1,33	1,00	0,50	1,10	0,92	52,68	52,68
2	Largo do Arouche, 330 - Santa Cecília - São Paulo/SP	0,95	1,07	0,90	1,00	1,10	0,92	45,23	45,23
3	Avenida Duque de Caxias, 512 - Santa Cecília - São Paulo/ SP	0,95	1,60	2,00	1,00	1,10	1,24	45,45	45,45
4	Avenida Rio Branco, 1170 - Santa Cecília - São Paulo/SP	0,95	1,33	2,00	1,00	1,10	1,24	37,69	37,69
5	Rua Cons. Nebias, 560 - Santa Cecília - São Paulo/ SP	1,00	1,33	1,00	1,00	1,10	1,00	44,24	44,24
6	Rua Helvelia, 560 - Santa Cecília - São Paulo/ SP	0,95	1,14	1,00	1,10	1,10	0,92	51,02	51,02
7	Rua Barão de Limeira, 372 - Santa Cecília - São Paulo/ Sp	0,95	1,33	1,20	1,30	1,10	1,17	44,02	44,02
Média								45,76	45,76





TRATAMENTO DE AMOSTRA

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	34,20
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	59,49
Limite inferior (-30%):	32,03
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	45,76
SANEAMENTO	
Limite superior:	48,45
Limite inferior:	43,07
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	4,94
Distr. "t" Student:	1,44
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,11
Número de elemetos após saneamento:	7
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	45,76
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	45,76
Área Equivalente(m²):	1.713,92
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	78.428,43



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 78.428,43, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico de 10 anos de prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 1.713,92 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,31% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 12.927.081,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.107,31 m ²
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 6.134,40



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 12.927.081,00

(Doze Milhões Novecentos e Vinte e Sete Mil e Oitenta e Um Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 78.428,00

(Setenta e Oito Mil Quatrocentos e Vinte e Oito Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, SENTIDO AVENIDA SÃO JOÃO



VISTA DA AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, SENTIDO LARGO DO AROUCHE



VISTA DA FACHADA DA AGÊNCIA



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DO CAIXA ELETRÔNICO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL DO 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL DO BANHEIRO – 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL DA COPA - 2º PAVIMENTO



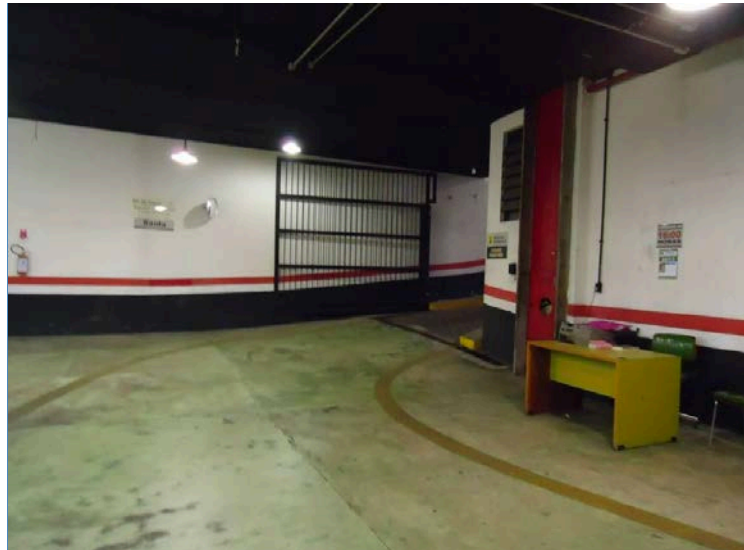
VISTA GERAL DA SALA - 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL DA SALA - 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL DA SALA - 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA - SUBSOLO



Anexo II - Documentação Fornecida



José Rodrigues da Silva, Bacharel em Direito, 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil
Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte:-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha

13.677

01

São Paulo, 27 de junho de 1977

IMÓVEL: A LOJA E SOBRELOJA do Edifício MARIA TERESA, situado na Avenida Duque de Caxias número 200, no 11º Subdistrito, Santa Cecília, LOJA E SOBRELOJA essas situadas... no subsolo, com a fração ideal de 201,6657 centésimos milésimos da área do terreno, com a área construída total... de 2.107,31m².-

CONTRIBUINTE: Nº 007.051.0668-3

PROPRIETÁRIA: CIA. DE EMPREENDIMENTOS MINAS GERAIS, estabelecida no Rio de Janeiro, inscrita no CGC. sob número-17.210.006/0001-96.-

REGISTRO ANTERIOR: T.RANLC. Nº 78.340 deste Cartório.-.-

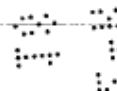
Escrevente autorizado:

R.1-M. 13.677 -em 27 de junho de 1977.

VENDE E COMPRA

Pela escritura datada de 06 de junho de 1.977 (Lv.-743, fls. 130), do 8º Cartório de notas deste Capital, ... a proprietária, acima qualificada, - VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$-12.500.000,00, a... BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S. A. (BANESPA), inscrito no CGC. sob número 61.411.633, com sede nesta Capital.-

Escrevente autorizado:



matrícula 13.677 ficha 01 verso

R.2 - em 06 de Abril de 1.989

PENHORA

De certidão de 31 de março de 1989, assinada por Vera Lúcia Campos Nascimento, Diretora de Secretaria da 17ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 1.000/81, Reclamação Trabalhista, em que figura como reclamante DALVA DE LIMA ROCHA SOUZA; reclamado o Banco do Estado de São Paulo S/A - BANESPA, e, como Juiz a Drª Ydine Fradiani, consta que, em 08 de março de 1989, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO nos referidos autos para garantia da execução, no valor total de 4.934,89 OTN's, penhora esta avaliada em R\$264,26 o m2, incluso terreno e área construída, perfazendo um total de R\$ 556.877,74, tendo sido nomeado depositário, Carlo Martins, RG. 5.526.812 e CIE/MF. número --- 648.864.338-04, com endereço à rua Dr. Falcão nº 56 - 12º andar, Capital.-

O escrevente autorizado:


MANOEL RODRIGUES PINTO
Escrevente Habilitado

R.3 - em 03 de maio de 1.990

PENHORA

Pelo mandado datado de 18 de abril de 1.990, passado nos autos Proc. nº 76/84 (mandado nº 344/90), entre partes: FERNANDO FUMIO TANAKA, brasileiro, funcionário público, RG. nº 3.164.798, separado judicialmente, domiciliado na rua Rio de Janeiro, 88, São Bernardo do Campo, exequente, e o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., CGC/MF. nº 61411633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, executado, o Dr. Paulo Augusto Câmara, M. Juiz do Trabalho, Presidente da 27ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, determinou que, o

" continua na ficha nº 02 "



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

13.677

ficha

02

São Paulo, 03 de maio de 19 90

Continuação da ficha nº 01

o imóvel deste matrícula, avaliado em NCz\$ 8.000,00, seja -- PENHORADO, para pagamento da dívida de 32.042,77 BTN's, referente ao principal, mais NCz\$ 9,81, referente aos emolumentos, além das despesas processuais, tendo sido nomeado fidejussor do imóvel penhorado, o Sr. Carlos Martins, RG. - 5.526.812-SP, sub-chefe de Serviço, residente na rua Dr. Faício, nº 56, 12º andar, Centro.

O Escrevente Autorizados:-

CARMEN C. DE A. SILVA
Escrevente Autorizada

Av. 4 em 04 de setembro de 1991

CANCELAMENTO DE PENHORA

Do Mandado datado de 11 de junho de 1.991, subscrito por Magali A. Vianna, Diretora de Secretaria da 27ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, passado nos autos nº 76/84, entre partes:- FERNANDO FIRMINO TANAKA, exequente, e BANCO DO ESTADO DE S. PAULO S/A., executado, consta que, a Dra. Yara Simões, M. Juíza do Trabalho Substituta da referida junta de conciliação e julgamento, determinou que fosse feita a presente averbação, para ficar constando o CANCELAMENTO da penhora registrada sob nº 3, nesta matrícula.

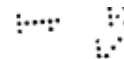
O Escrevente Autorizado:-

HUMBERTO DELIBERATO FILHO
Escrevente Autorizado

R. 5 em 23 de março de 1992

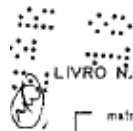
PENHORA

Pelo mandado datado de 18 de fevereiro de 1992, assinado pelo Dr. Sérgio José Bueno Junqueira Machado, M. Juiz do Trabalho Substituto da 5ª Junta de Conciliação e Julgamento "continua no verso"



matrícula 13.677 ficha 2
verão

Julgamento de São Paulo, passado nos autos do Processo nº 131/88, que JOSÉ LUIZ LIZARELLI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. 3.470.917, CPF nº 033.159.408-00, residente e domiciliado na rua Flor de Tília, 153, nesta Capital; ADEMAR COCIOLITO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. 3.679.847, CPF nº 026.431.388-72, residente e domiciliado na rua Alm. Noronha, 774, Jd. S.Paulo, nesta Capital;- ALCINDO LEBEIS JUNIOR, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. 3.762.695 e CPF nº 069.005.698-20, residente e domiciliado na rua Coriolano, 649, apto. 07- Água Branca, nesta Capital; ADILSON BORSATTO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. 10.878.589 e CPF nº 046.132.958-15, residente e domiciliado na rua Afonso Celso, 718, apto. 113, nesta Capital; PAULO CELSO LANDINI MOUSINHO, brasileiro, aposentado, casado, portador do RG. nº 3.428.863 e CPF. nº 036.662.808-97, residente e domiciliado na rua Caiubi, 372, apto. 84, Perdizes, nesta Capital; JOÃO FERREIRA RAMOS NETO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 11.668.279 e CPF número 061.875.018-53, residente e domiciliado na V. Nove de Julho, 4458, nesta Capital; AUGUSTO CESAR MOELIMANN RIBEIRO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. 1/R-55.094 e CPF nº 023.305.478-20, residente e domiciliado na rua Atilio Inocente, 680, Itaim Bibi, nesta Capital; JOÃO VICENTE MOSCATELLI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 2.774.241 e CPF nº 064.088.778-34, residente e domiciliado na avenida Itaboraí, 161, apto. 92, Saúde, nesta Capital; AUGUSTO SILVA, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.588.955 e CPF nº 032.118.518-87, residente e domiciliado na rua Caiubi, 372, apto. 84,
"continua na ficha 3"



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

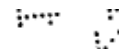
matrícula	ficha
13.677	3

2º CARTÓRIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
ESTAB. AUT. Nº 11.147 - 11/01/1974

São Paulo, 23 de março de 1992

continuação da ficha 2.

84, Perdizes, nesta Capital; WALTER MARQUES PIMENTEL, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.525.770 e CPF. nº 074.484.818-00, residente e domiciliado na rua Paulo Coviello, 48, Sacomã, nesta Capital; APARECIDO MORETI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 2.247.076 e CPF. nº 049.665.388-15, residente e domiciliado na rua Tucumã, 199, apto. 132, nesta Capital; FRANCISCO SAMPAIO JUNIOR, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº M-3.769.408 e do CPF nº 011.045.866-49, residente e domiciliado na rua Aibi, 146, Lapa, nesta Capital; WALTER PADOVANI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.334.448 e do CPF nº 074.213.468-72, residente e domiciliado na rua Guaporê, 260, Pto. Pequena, nesta Capital; LAURO PEREIRA, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 1.875.337 e do CPF nº 033.382.588-87, residente e domiciliado na rua Purús, 17, Tucuruvi, nesta Capital; OSWALDO DOS SANTOS, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.165.670 e do CPF nº 057.559.488-87, residente e domiciliado na avenida Paes de Barros, 1.259, apto. 12, nesta Capital; DORIVAL LAMAS, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 2.610.344 e do CPF nº 071.734.078-34, residente e domiciliado na rua Roberto Leoni, 185, nesta Capital; JOSÉ PEREIRA NUNES, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.621.044 e do CPF nº 035.834.908-78, residente e domiciliado na rua Cônego Eugênio Leite, 574, apto. 61, Pinheiros, nesta Capital; JOSÉ HEITOR REGINA, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 5.804.586 e do CPF nº 046.588-337-00, residente e domiciliado na rua da Consolação, 22, apto. 901, nesta Capital; CARLOS BEDENDO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 9.743.672 e do CPF nº 069.007.478-68,



matrícula
13.677

ficha
3
verso

069.007.478-68, residente e domiciliado na avenida Onze de Junho, 685, apto. 84, Vl.Clementino, nesta Capital; JULIO BIACHINI FILHO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.202.341 e do CPF nº 026.415.428-20, residente e domiciliado na rua Pedroso, 372, apto. 42, Bl.Vista, nesta Capital; CÍCERO CELSO DA SILVA FREITAS, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº M-2.450.865 e do CPF nº 006.552.366-00, residente e domiciliado na alameda Franca, 107, apto. 15, Jd. Paulista, nesta Capital; ANTONIO CARLOS GOMES, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.162.953 e do CPF nº 031.696.938-91, residente e domiciliado na rua Muniz de Souza, 644, apto. 81, Cambuci, nesta Capital; PLÍNIO MORANDI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.138.229 e do CPF nº 197.499.458-91, residente e domiciliado na rua Bartolomeu Zunega, 102, Pinheiros, nesta Capital; CAUBI RAPOSO, brasileiro, casado, aposentado, portador da CTPS. nº 74.911, série nº 90, residente e domiciliado na alameda Franca, 107, apto. 15, Jd. Paulista, nesta Capital; APARECIDO PANDOLFO, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 2.161.141 e do CPF nº 030.089.918-15, residente e domiciliado na avenida Assis Ribeiro, 646, Penha, nesta Capital; JOSÉ MONARETTI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 3.432.004 e do CPF nº 026.270.008-53, residente e domiciliado na avenida Francisco Matarazzo nº 520, apto. 21, Água Branca, nesta Capital; e, ALFREDO ROSSI, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG. nº 7.006.503 e do CPF nº 009.437.700-68, residente e domiciliado na rua Mirassol nº 77, apto. 61, Vila Clementino, nesta Capital, **EXEQUENTES**, movem contra o **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
"continua na ficha 4"



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula	ficha
13.677	4


2º CARTÓRIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - SP

São Paulo, 23 de março de 1992

continuação da ficha 3.

S/A., estabelecido na rua Dr. Falcão, 56, 11º andar, nesta Capital, inscrito no CGC/MF sob nº 61.411.633/0001-87, - o imóvel objeto desta matrícula **FOI PENHORADO** nos referidos autos, para garantia a dívida da executada, no importe de Cr\$-240.858.214,06, tendo sido nomeada como depositária do bem penhorado, Da. ANA MARIA JANSEN FERREIRA, supervisora, RG. nº 16.112.259 e CPF/MF nº 051.028.728-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua São Vicente de Paulo, 554, apartamento 51.

O escrevente autorizado:

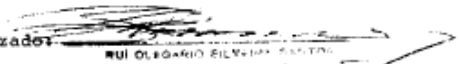

RUI OLEGÁRIO SILVEIRA SANTOS
Escrivente Autorizado

R.6 em 15 de março de 1994

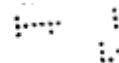
PENHORA

Da certidão datada de 17 de dezembro de 1993, assinada, assinada por Maria Cristina Lourenço Lins, Diretora de Secretaria da 13ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 2759/91-A (C.S.), Reclamação Trabalhista, em que figura como reclamante, CONCEIÇÃO APARECIDA RIBEIRO, e como reclamado, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. e outro, e, como Juiz, o Dr. Altair Berty Martinez consta que, em 24 de setembro de 1993, o imóvel desta matrícula **FOI PENHORADO** nos referidos autos, para garantia da execução, no valor de CR\$-1.243.796,55, tendo sido nomeado depositário, Lilliana Wilke Meyer, RG. nº 13.054.878.

O escrevente autorizado:


RUI OLEGÁRIO SILVEIRA SANTOS
Escrivente Autorizado

"continua no verso"



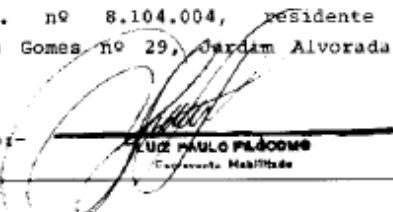
matrícula 13.677	ficha 04 SERVO
---------------------	----------------------

R. 7 em 03 de junho de 1994

PENHORA

Da Certidão datada de 14 de janeiro de 1.994, assinada por Roberto Aparecido Blanco, Diretor de Secretaria Substituto da 17ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, extraída dos autos (Proc. nº 329/91) Reclamação Trabalhista, em que figuram como reclamantes, JACINTO DONIZETI DOS SANTOS, brasileiro, casado, digitador, RG. nº 13.622.859 e CIC/MF. nº 036.686.788/12, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Coronel Antonio Marcelo nº 397, apto. 4, Bras, e, JOSÉ BARBOSA FILHO, brasileiro, solteiro, digitador, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Tenente Azevedo nº 104, apto. 24, Bloco C, Aclimação, e como reclamados, HAND'S HELP RECURSOS HUMANOS E SERVIÇOS TEMPORÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Caetano do Sul-SP, à rua Cavaleiro Ernesto giulaino nº 790, inscrita no CGC/MF. sob nº 56.524.770/0001-98, e o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., já qualificado, e, como Juiz, o Dr. Benedito Valentini, consta que, em 14 de dezembro de 1.993, o imóvel desta matrícula foi **penhorado** nos referidos autos, para garantia da execução, no valor de CR\$ 14.310.548,37, tendo sido nomeada depositário Marilene Vieira Pedroso, supervisora 239763, RG. nº 8.104.004, residente e domiciliada à rua Carlos Gomes nº 29, Jardim Alvorada - Osasco-SP.

O Escrevente Autorizado:


LUIZ PAULO PLACOME
Escrevente Autorizado

" continua na ficha 05 "



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2º CARTÓRIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
EST. Nº 102 - ANEXO Nº 111

matrícula

13.677

fôlha

05

São Paulo, 30 de junho de 1995

continuação da ficha 04...

R.8 em 30 de junho de 1995

PENHORA

Da Certidão datada de 23 de maio de 1.995, aditada em 14 de junho de 1.995, assinada por Viviane L.L. Franco, Diretora de Secretaria da 12ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, extraída dos autos nº 42/91 de Reclamação Trabalhista, em que figuram como reclamante SEBASTIÃO EDUARDO ALVES DE CASTRO e como reclamado BANESPA S/A. MINERAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., e, como Juíza a Dra Maria Aparecida de Campos Goulart, consta que, em 14 de março de 1.994, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos referidos autos, para garantia da execução, no valor de Cr\$-15.353.474,99, tendo sido nomeado depositário ELISEU AMARAL CAMARGO, RG. nº 6.471.490.

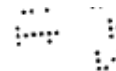
O Oficial:

R.9 em 21 de setembro de 1995

PENHORA

Do mandado datado de 25 de agosto de 1.995, expedido nos autos da reclamação trabalhista em que são partes SINDICATO DOS TRABALHADORES EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS DO ESTADO DE RONDÔNIA, exequente, e BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA, executada, CGC/MF. nº 61.411.633, estabelecida à Praça Antônio Prado nº 06, nesta Capital, consta que, a Dra. Cláudia Mara Freitas Mundim, M. Juíza do Trabalho da 10ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, determinou, para garantir o pagamento da dívida de R\$ 63.848,01, atualizada até 1º de maio de 1.995, correspondente ao principal, além de juros

" continua no verso "



matrícula	Folha
13.677	05 verso

de mora e correção monetária, conforma consta da Carta Precatória oriunda da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento de Porto Velho - RO (Proc. nº 1.543/91), - a penhora do imóvel desta matrícula, tendo sido nomeado depositário o Sr. Roberto - Bressan - Supervisor Administrativo, RG. nº 9.800.235-1, nascido em 06 de outubro de 1.957, na cidade de Jundiá, Estado de São Paulo, filho de Osvaldo Bressan e Benedicta Borges de Alvarenga Bressan, residente na rua Palmira Cervi Bárbara nº 434, apto 121, Jundiá, Estado de São Paulo (Proc. 950/95).

O Escrevente Autorizado:-

Humberto Deliberato Filho
HUMBERTO DELIBERATO FILHO
Escrevente Autorizado

R.10 em 12 de agosto de 1996

PENHORA

Da certidão datada de 22 de julho de 1.996, subscrita por Maria Helena D. M. Silva, Assistente de Diretor da 41ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Capital, extraída nos autos (Proc. nº 1895/95) de Reclamação Tabalhistas em que figuram como reclamante SINDICATO EMPREGADOS ESTAB BANCÁRIOS NOVO HAMBURGO E REGIÃO e como reclamado BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., e, como Juíza, Dra. Rosana de Almeida Buono Russo, consta que, em 15 de maio de 1.996, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos referidos autos, para garantia da execução, no valor de R\$ 8.147,18, tendo sido nomeado depositário José Antonio Oliveira Peixoto, brasileiro, casado em regime de comunhão de bens, CPF/MF. nº 124.819.716-0,- CRE 3361-11ª Reg., residente na rua Amazonas da Silva número 157, V. Guilherme.

O Escrevente Autorizado:-

Humberto Deliberato Filho
HUMBERTO DELIBERATO FILHO
Escrevente Autorizado

continua na ficha 06



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
REG. 19091 ASSOCIADA DE SAO PAULO

matrícula: ficha:

São Paulo, 05 de junho de 2003

continuação da ficha nº 16
 Av.44 em 05 de junho de 2003

CANCELAMENTO DE PENHORA

Do mandado contido no ofício nº 66/2003, datado de 29 de janeiro de 2003, assinado pela Dra. Sonia Maria Lugnani de Andrade, M. Juíza da 1ª Vara do Trabalho de Ponta Grossa, Estado do Paraná, extraído dos autos (Proc. nº 1.382/98) de Reclamação Trabalhista em que figura como reclamante JORGE STACHESKI, casado, e como reclamado, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, também já qualificado, consta que, a Dra. Sonia Maria Lugnani de Andrade, M. Juíza da referida Vara do Trabalho, determinou a presente averbação para ficar constando o CANCELAMENTO da penhora registrada sob nº 18, nesta matrícula, no valor de R\$-14.761,45.

O Escrevente Autorizado:

Humberto Deliberato Filho
 Humberto Deliberato Filho

O referido e assinado e da foi a presente é feita em forma reprográfica, por Ivanildo Doo da Silva, nos termos do § 1º do artigo 15 da Lei nº 6019 de 31/12/1975. São Paulo, (Data legítima não oficialmente).

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 CNPJ: 646.227.989/0001-71

R. Vitorias Curvelo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP-01153-000 - Tel:3464-9043

A importância correspondente aos selos do Estado e Apostadorias	Zuamentos	- R\$	13,72
foi paga por verbos, conforme data nº 126/2003	Ao Estado	- R\$	3,90
	A Previdência	- R\$	2,89
	REGISTRO CIVIL	- R\$	0,72
	Triunfal Justiça	- R\$	0,72
	T.A.T.A.	- R\$	21,95

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (item 12, letra "D" do provimento 58/89 - normas da

PRIMIDO Nº: 503345



Anexo III – Fluxo de Caixa

SÃO JOÃO - DUQUE DE CAXIAS						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 879.941	R\$ 0	R\$ 879.941	R\$ 61.200	R\$ 0	R\$ 61.200	R\$ 941.141
R\$ 927.418	R\$ 0	R\$ 927.418	R\$ 64.502	R\$ 0	R\$ 64.502	R\$ 991.920
R\$ 975.335	R\$ 0	R\$ 975.335	R\$ 67.835	R\$ 0	R\$ 67.835	R\$ 1.043.169
R\$ 1.024.101	R\$ 0	R\$ 1.024.101	R\$ 71.226	R\$ 0	R\$ 71.226	R\$ 1.095.328
R\$ 1.075.307	R\$ 0	R\$ 1.075.307	R\$ 74.788	R\$ 0	R\$ 74.788	R\$ 1.150.094
R\$ 1.129.072	R\$ 0	R\$ 1.129.072	R\$ 78.527	R\$ 0	R\$ 78.527	R\$ 1.207.599
R\$ 1.185.525	R\$ 0	R\$ 1.185.525	R\$ 82.453	R\$ 0	R\$ 82.453	R\$ 1.267.979
R\$ 1.244.802	R\$ 0	R\$ 1.244.802	R\$ 86.576	R\$ 0	R\$ 86.576	R\$ 1.331.378
R\$ 1.307.042	R\$ 0	R\$ 1.307.042	R\$ 90.905	R\$ 0	R\$ 90.905	R\$ 1.397.947
R\$ 1.372.394	R\$ 22.374.958	R\$ 23.747.352	R\$ 95.450	R\$ 1.556.181	R\$ 1.651.631	R\$ 25.398.983
R\$ 1.672.355	R\$ 0	R\$ 1.672.355	R\$ 116.312	R\$ 0	R\$ 116.312	R\$ 1.788.668
VPL	Agência:	R\$ 12.086.466	Estacionamento:	R\$ 840.615	R\$ 12.927.081	



**Relatório de
Avaliação:** Agência Monsenhor Celso
Rua Marechal Deodoro, nº 195
Centro - Curitiba/PR

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA MARECHAL DEODORO, 195
BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	04 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Marechal Deodoro, nº 195, Centro - Curitiba/PR	
Acessibilidade:	Através das Ruas Riachuelo, Mariano Torres, da Avenida Marechal Floriano Peixoto e da Alameda Dr. Muricy.	
Vizinhança:	Mista (Comercial e Residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	21,15m para R. Marechal Deodoro; e 21,70m para R. Monsenhor Celso
	Topografia:	-
	Formato:	Irregular
	Área de Terreno:	Não Informado
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (b)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	2.182,85 m ²
	OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>
5 DOCUMENTAÇÃO:		
Registros:	3º Serviço de Registro Imobiliário de Curitiba-PR, sob a matrícula nº 6.976 do Livro 3-B	



Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 11099013.000-1, entre outros.
Outros:	Certidão de Dados Cadastrais do IPTU e Planta de arquitetura
<hr/>	
6 ZONEAMENTO:	
Zona:	Zona Central (ZC)
Uso:	Residencial, comercial e institucional
<hr/>	
7 MERCADO:	<p>Curitiba é a capital do Estado do Paraná. O imóvel em estudo está localizado no bairro Centro. A localização do avaliando se beneficia por esse motivo, onde muitas avenidas acessam o centro ou o conectam ao restante dos bairros da cidade.</p> <p>Com relação à acessibilidade, a região do avaliando é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Ruas Riachuelo, Conselheiro Laurindo, Barão do Rio Branco, Presidente Faria e José Loureiro.</p> <p>O avaliando está localizado na Marechal Deodoro. A via é caracterizada pela presença de edifícios residenciais de padrão construtivo médio, de atividades comerciais e de serviços. A região é composta por edifícios comerciais e residências de padrão médio.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 40,00 m² a 1.585,80 m² e valores pedidos de 32,14/m² a 56,50/m² de área construída, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
<hr/>	
8 AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 13.903.287,00 (Treze Milhões Novecentos e Três Mil Duzentos e Oitenta e Sete Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$ 87.310,00 (Oitenta e Sete Mil Trezentos e Dez Reais) Mensais
<hr/>	



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
EDIFÍCIO	16
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA CENTRAL - ZC	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	21
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	21
OFERTA E DEMANDA	21
PREÇOS PRATICADOS	22
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

29

Conclusão Final de Valores

31

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Documentação Fornecida

Anexo III - Fluxo de Caixa



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Marechal Deodoro, nº 195, Centro - Curitiba/PR.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14683-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMÁTORIA			9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II		

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III		



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

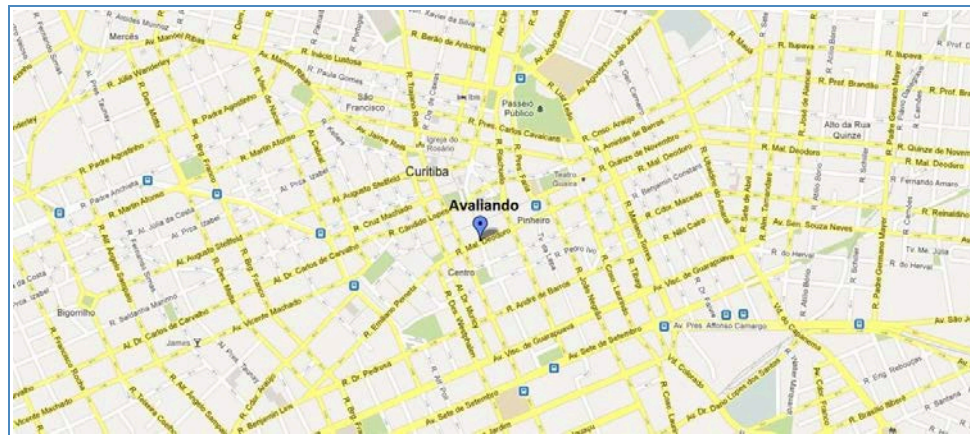
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na R. Marechal Deodoro, nº 195 - Centro, Curitiba/PR.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 500 m do SESC Paço da Liberdade;
- 600 m da Universidade Federal do Paraná;
- 1,0 km do Shopping Mueller;
- 2,0 km do Estádio Major Antônio Couto Pereira e Prefeitura Municipal de Curitiba;
- 3,5 km do Parque Butantã;
- 17,0 km do Aeroporto Internacional Afonso Pena.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Marechal Deodoro é uma via de tráfego normal, de sentido único, com quatro faixas de rolamento e uma faixa para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Ruas Riachuelo, Conselheiro Laurindo, Barão do Rio Branco, Presidente Faria e José Loureiro.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto Internacional Afonso Pena localiza-se a aproximadamente 17,0 km da propriedade, pela Rodovia Café Governador Ney Braga, sendo atingível em cerca de 36 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



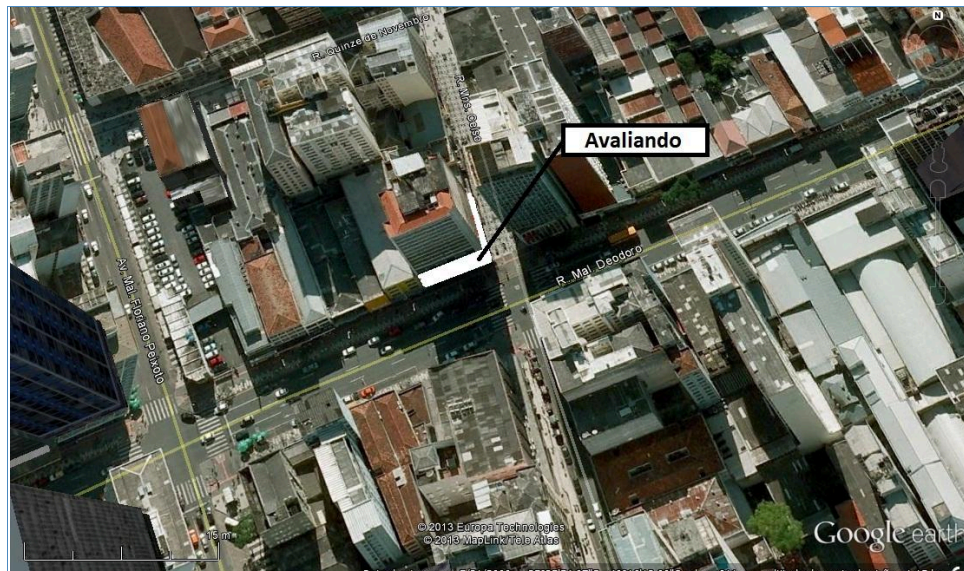
Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander composto por: subsolo, térreo, mezanino, 1º, 2º e 3º andares.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: irregular em forma de trapézio (Segundo matrícula enviada pelo cliente);
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: não informado.



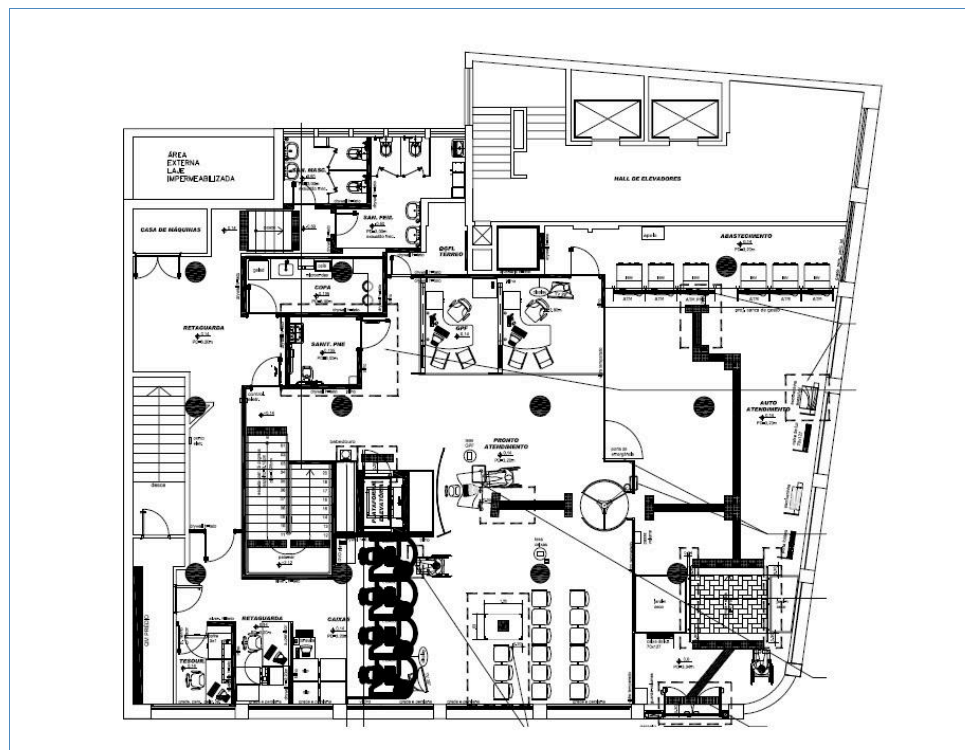
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial composta subsolo, térreo, mezanino, 1º, 2º e 3º andares. Atualmente está todo ocupado pelo Banco Santander Agência Monsenhor Celso. Segue abaixo algumas plantas do imóvel.

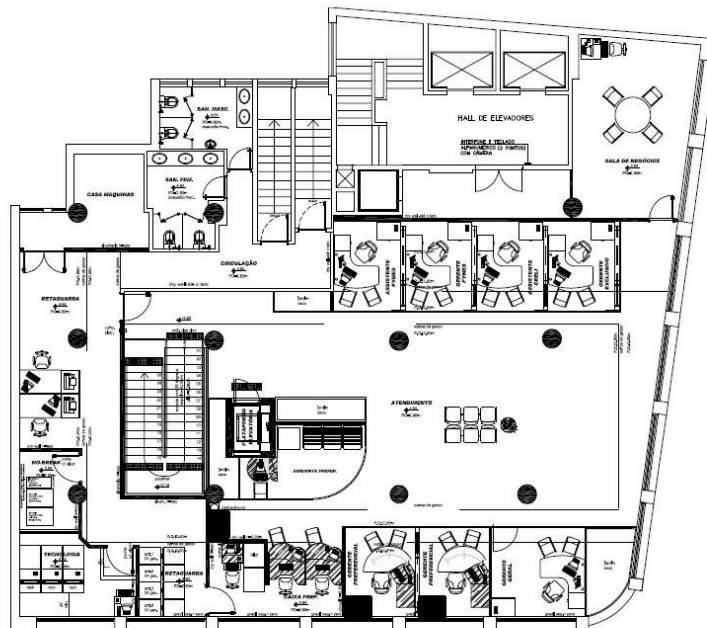
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO



Fonte: Cliente



PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR



Fonte: Cliente

Obs.: O cliente não enviou as planas do subsolo, 1º, 2º e 3º andares. Apenas o térreo e o mezanino.



EDIFÍCIO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado com fachadas em cerâmica. Possui duas entradas, uma para cada rua que o imóvel está localizado. Não possui estacionamento próprio. O imóvel pode ser descrito por grandes salões em cada pavimento com arquitetura do mesmo padrão de acabamento. Possui um subsolo, térreo, mezanino, 1º, 2º e 3º andares. Pilares arredondados com vãos de aproximadamente 4,5 metros, piso cerâmico, alvenaria em látex sobre massa corrida, ar condicionado central coberto por forro em gesso. A iluminação artificial é feita por lâmpadas fluorescentes em luminárias embutidas no forro. O prédio possui dois elevadores e três escadas de acesso.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
COMPOSIÇÃO:	Subsolo	Área de atendimento aos clientes, caixas eletrônicos, gerências e sanitários
	Térreo	Área de atendimento aos clientes, caixas eletrônicos, gerências e sanitários
	Mezanino	Área dos funcionários, atendimento ao cliente, copa, almoxarifado, ar condicionado, depósito e sanitários
	1º Andar	Área dos funcionários e serviços internos
	2º Andar	Área dos funcionários e serviços internos
	3º Andar	Área dos funcionários e serviços internos
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Cerâmica e Vidro	
ESQUADRIAS	Alumínio	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de escadas de concreto e elevadores	
AR CONDICIONADO	Central coberto por forro em gesso	
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores e luz de emergência.	
FORRO	Placas de gesso	
ILUMINAÇÃO	Fluorescente com luminarias embutidas	
EST. DE CONSERVAÇÃO	Regular (b)	
IDADE APARENTE	10 anos	
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos	
VIDA REMANESCENTE:	50 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica e carpete
PAREDES	Pintura látex e azulejos nos banheiros refeitório
FORROS	Placas de gesso

QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas extraídas da planta de arquitetura e matrícula fornecida pelo cliente, conforme descrito a seguir:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)
Subsolo	260,81
Térreo	382,99
Mezanino	390,40
Superiores	1.148,65

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M ²)
TÉRREO	382,99	1,00	382,99
MEZANINO	390,40	0,80	312,32
SUPERIORES E SUBSOLO	1.409,46	0,50	704,73
TOTAL	2.182,85		1.400,04

Obs. 1: As áreas acima citadas, não foram aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 3º Serviço de Registro Imobiliário de Curitiba/PR, sob a matrícula nº.: 6.976 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 6.976:
Situação: Rua Monsenhor Celso, esquina com a Rua Marechal Deodoro.
Característico: Terreno de Carta de data constituído pelo lote 14-SE_AL, do cadastro municipal conforme croquis número 7.918 – Medindo 21,70 de frente para a Rua Monsenhor Celso, fazendo esquina com a Rua Marechal Deodoro, em cuja frente mede 21,15.
Proprietário: Banco Santander (Brasil) S.A.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi fornecida a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de 2012, onde o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 11-099-013.000-1.

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura de apenas pavimentos.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



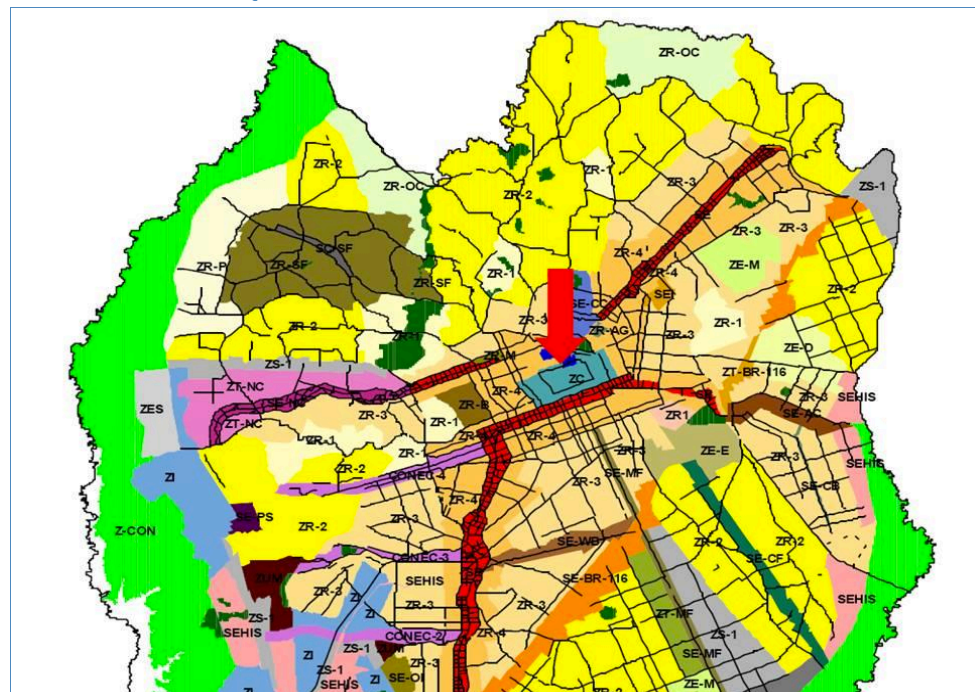
Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Curitiba é determinada pela Lei Complementar nº 9.800 de 03 de janeiro de 2000.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Central – ZC.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Prefeitura do Município de Curitiba



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA CENTRAL - ZC

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: Térreo e 1º Pavimento = 100%/Demais pavimentos = 66%
- Coeficiente de Aproveitamento: 5.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) comercial.

OBS.: Informações obtidas através de consulta na internet no site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Curitiba é uma cidade brasileira e capital do estado do Paraná. O imóvel em estudo está localizado no Bairro Centro, que faz limite com o Distrito Jardim Botânico, São Francisco, Alto da Rua Quinze. Em termos de acessibilidade e mobilidade, a localização do avaliando se beneficia por esse motivo, onde muitas avenidas acessam o centro ou o conectam ao restante dos bairros da cidade.

Com relação à acessibilidade, a região do avaliando é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Ruas Riachuelo, Conselheiro Laurindo, Barão do Rio Branco, Presidente Faria e José Loureiro.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, composta por imóveis comerciais, edificações mistas, uso comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores, além de estabelecimentos de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Através de contatos com corretores locais, observou-se que a disponibilidade de imóveis comerciais para locação, localizados na região próxima ao imóvel em estudo pode ser considerada média.



PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 40,00 m² a 1.585,80 m² e valores pedidos de 32,14/m² a 56,50/m² de área construída, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **regular**, o nível de demanda atual é **médio**, com absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, constatou-se nesta avaliação a existência de ofertas para locação imóveis comerciais. Isto nos permitiu utilizar o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para determinação do valor de locação e “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda do imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	62,36
Área Equivalente (m ²):	1.400,04
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	87.310,00

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor de locação do imóvel em estudo.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	R. Marechal Deodoro, nº 195 - Centro, Curitiba/PR	2.182,85	382,99	390,40		1409,46	1400,04	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
AVALIANDO												
COMPARATIVOS												
1	R. Barão do Rio Branco, Nº 122 - Centro - Curitiba/PR	1.585,80	343,00	450,00	396,00	396,00	1217,80	68.800,00	56,50	Galvão Imóveis	Correitor	(41) 3072-5500
2	Al. Dr. Miricy, nº 419 - Centro - Curitiba/PR	150,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	8.000,00	53,33	Cond. Flat Sul Centro	Sr. Araújo	(41) 3079-0068/8626-3656
3	Av. Mai. Floriano Peixoto, 461 Lj 2 A - Centro - Curitiba/PR	1.585,80	400,00	0,00	400,00	1.185,80	1312,90	65.000,00	49,51	Galvão Imóveis	Correitor	(41) 3072-5500
4	R. Quinze de Novembro, esq. R. Cruso. Laurindo - Centro - Curitiba/PR	510,00	230,00	0,00	0,00	280,00	370,00	14.000,00	37,84	Imobiliária Panamericana	Eduardo	(41) 3322-3113
5	R. Tibagi, 333 - Centro - Curitiba/PR	40,00	40,00	0,00	0,00	0,00	40,00	1.600,00	40,00	Afentori Imóveis	Correitor	(41) 3029-2863
6	R. Quinze de Novembro/R. Tibagi - Centro - Curitiba/PR	700,00	350,00	0,00	350,00	0,00	630,00	25.000,00	39,68	Confronto Imóveis	Cezar	(41) 8818-3943
7	R. Quinze de Novembro/R. Francisco Torres - Centro - Curitiba/PR	565,00	243,00	121,00	201,00	0,00	500,60	23.000,00	45,94	Confronto Imóveis	Cezar	(41) 8818-3943
8	R. João Negro, 706 - Centro - Curitiba/PR	350,00	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00	11.250,00	32,14	Apolar Imóveis	Correitor	(41) 3320-5900



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA								
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
-	R. Marechal Deodoro, nº 195 - Centro, Curitiba/PR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
AVALIANDO								
COMPARATIVOS								
1	R. Barro do Rio Branco, Nº 122 - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,25	1,00	1,00	0,88	60,79	60,79
2	Al. Dr. Muricy, nº 419 - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,43	1,00	1,00	0,88	66,44	66,44
3	Av. Mal. Floriano Peixoto, 461 LJ 2 A - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,43	1,00	1,00	0,88	61,67	61,67
4	R. Quinze de Novembro, esq. R. Criso, Laurindo - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,67	1,20	1,00	0,94	64,79	64,79
5	R. Tibagi, 333 - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,67	1,20	1,00	0,96	69,34	69,34
6	R. Quinze de Novembro/R. Tibagi - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,43	1,05	1,00	0,96	54,15	54,15
7	R. Quinze de Novembro/R. Francisco Torres - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,43	1,20	1,00	0,87	65,25	65,25
8	R. João Negrão, 706 - Centro - Curitiba/PR	0,95	1,67	1,30	1,00	0,88	56,47	56,47
						Média	62,36	62,36



TRATAMENTO DE AMOSTRA

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	44,37
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	81,07
Limite inferior (-30%):	43,65
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	62,36
SANEAMENTO	
Limite superior:	64,11
Limite inferior:	60,61
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	3,50
Distr. "t" Student:	1,41
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,06
Número de elemetos após saneamento:	8
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	62,36
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	62,36
Área Equivalente (m²):	1.400,04
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	87.310,00



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Curitiba, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: R\$ 87.310,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 1.400,04 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,56% ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 13.903.287,00
ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	2.182,85
VALOR UNITÁRIO (R\$ / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	6.369,33



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 13.903.287,00

(Treze Milhões Novecentos e Três Mil Duzentos e Oitenta e Sete Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$87.310,00

(Oitenta e Sete Mil Trezentos e Dez Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



FACHADA DO IMÓVEL



VISTA DA RUA MAL DEODORO, SENTIDO PARAÍSO



ATENDIMENTO AO CLIENTE - TÉRREO



ATENDIMENTO AO CLIENTE E ACESSO PARA O PAVIMENTO SUPERIOR



ESCALA PRINCIPAL - TÉRREO



ATENDIMENTO AO CLIENTE E ELEVADOR ESPECIAL - 2º PAVIMENTO



SALA DE REUNIÕES - 2º PAVIMENTO



ATENDIMENTO AO CLIENTE E OUTROS - 2º PAVIMENTO



PANORÂMICA - 2º PAVIMENTO



Anexo II - Documentação Fornecida



INDICAÇÃO FISCAL 11-099-013.003-5		Nº DO TALÃO 282.478		IPTU 2012		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			
Localização: C0017 R. MONSENHOR CELSO 000154 AP									
Planta ou Edifício: BANCO NACIONAL DO COMERCIO ED									
NÃO RESIDENCIAL									
FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO	FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO		
A	41.282,00	0,35	144,48						
B	16.484,00	0,55	90,66						
C	16.487,00	0,85	140,13						
D	16.486,00	1,60	263,77						
E	123.761,00	1,80	2.227,72						
214.500,00		2.866,76							
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INC. RESID.	INC. NÃO RESID.	TAXA COLETA DE LIXO	VALOR DESE. BOMNOTA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS	
214.500,00	2.866,76	000	001	336,00	0,00	3.202,76	10	320,27	

TE/INSTITUTO CURITIBA DE INFORMÁTICA

INDICAÇÃO FISCAL 11-099-013.001-9		Nº DO TALÃO 282.477		IPTU 2012		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			
Localização: C0017 R. MONSENHOR CELSO 000154									
Planta ou Edifício: BANCO NACIONAL DO COMERCIO ED									
NÃO RESIDENCIAL									
FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO	FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO		
A	41.282,00	0,35	144,48						
B	16.484,00	0,55	90,66						
C	16.487,00	0,85	140,13						
D	16.486,00	1,60	263,77						
E	133.561,00	1,80	2.404,12						
224.300,00		3.043,16							
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INC. RESID.	INC. NÃO RESID.	TAXA COLETA DE LIXO	VALOR DESE. BOMNOTA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS	
224.300,00	3.043,16	000	001	336,00	0,00	3.379,16	10	337,91	

TE/INSTITUTO CURITIBA DE INFORMÁTICA



INDICAÇÃO FISCAL 11-099-013.004-3		Nº DO TALÃO 282.479		IPTU 2012		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			
Localização: C0017 R. MONSENHOR CELSO 000154 Andar 02									
Planta ou Edifício: BANCO NACIONAL DO COMERCIO ED									
NÃO RESIDENCIAL									
FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO	FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO		
A	41.282,00	0,35	144,48						
B	16.484,00	0,55	90,66						
C	16.487,00	0,85	140,13						
D	16.486,00	1,60	263,77						
E	123.761,00	1,80	2.227,72						
214.500,00		2.866,76							
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INC. RESID.	INC. NÃO RESID.	TAXA COLETA DE LIXO	VALOR DESC. BOA NOTA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS	
214.500,00	2.866,76	000	001	336,00	0,00	3.202,76	10	320,27	

ID INSTITUTO CURITIBA DE INFORMÁTICA

INDICAÇÃO FISCAL 11-099-013.005-1		Nº DO TALÃO 282.480		IPTU 2012		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			
Localização: C0017 R. MONSENHOR CELSO 000154									
Planta ou Edifício: BANCO NACIONAL DO COMERCIO ED									
NÃO RESIDENCIAL									
FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO	FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO		
A	41.282,00	0,35	144,48						
B	16.484,00	0,55	90,66						
C	16.487,00	0,85	140,13						
D	16.486,00	1,60	263,77						
E	131.861,00	1,80	2.373,52						
222.600,00		3.012,56							
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INC. RESID.	INC. NÃO RESID.	TAXA COLETA DE LIXO	VALOR DESC. BOA NOTA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS	
222.600,00	3.012,56	000	001	336,00	0,00	3.348,56	10	334,85	

ID INSTITUTO CURITIBA DE INFORMÁTICA



INDICAÇÃO FISCAL:		Nº DO TRLAÇO		IPTU 2012		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			
11-099-013.000-1		212.004							
Localização: C0017 R. MONSENHOR CELSO 000154									
Planta ou Edifício: BANCO NACIONAL DO COMERCIO ED									
NÃO RESIDENCIAL									
FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO	FAIXA	VALOR	ALÍQUOTA	IMPOSTO		
A	41.282,00	0,35	144,48						
B	16.484,00	0,55	90,66						
C	16.487,00	0,85	140,13						
D	16.486,00	1,60	263,77						
E	128.961,00	1,80	2.321,32						
219.700,00		2.960,36							
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INC. RESID	INC. NÃO RESID	TAXA COLETA DE LIXO	VALOR DESC. BOM-INDTA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS	
219.700,00	2.960,36	000	001	336,00	0,00	3.296,36	10	329,63	

ICM INSTITUTO CURITIBA DE INFORMÁTICA



REGISTRO IMOBILIÁRIO DA 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Leila de Ribeiro Urban
CPF: 40354994/00
OFICIAL

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido de parte interessada, que revendo neste Cartório, o Livro 3-B de transcrição das transmissões nele sob nr. de ordem 6.976 e com data de 24 de agosto de 1.953, encontrei a transcrição do teor seguinte: - CIRCUNSCRIÇÃO: Curitiba. - SITUAÇÃO: Rua Monsenhor Celso, esquina com a rua Marechal Deodoro. - CIRCUNSCRIÇÃO: - Terreno de carta de data constituído pelo lote nº143811-1, do Cadastro Municipal, conforme croqui nº7.918-sete mil, novecentos e dezeto-medindo 21,70-vinte e um metros e setenta centímetros de frente para a rua Monsenhor Celso, fazendo esquina com a rua Marechal Deodoro, em cuja frente mede 21,15-vinte e um metros e quinze centímetros - desta cidade, confrontando, na última rua, com propriedade de Dr. Bernardo Pericas e, na referida rua Monsenhor Celso, com propriedade do Banco Nacional da Cidade de São Paulo-S.A., terreno assé irregular, em forma de trapézio isocelso, com base maior na divisa com propriedade do Banco Nacional da Cidade de São Paulo S.A., cuja linha se intersecta com o lado da divisa com propriedade do sphydito Dr. Bernardo Pericas, forma um angulo obtuso reentrante, cuja área é da propriedade do Sr. citado Dr. Pericas e já se acha construída, sendo que o terreno, nas costas benfiterias e foi adquirido segundo transcrição nº19.580, no livro 3-B, da 4.ª Circunscrição Imobiliária desta comarca. ADQUIRENTE: BANCO NACIONAL DO COMÉRCIO S.A., com sede em Porto Alegre e filial nesta cidade. - TRANSMITENTE: JOAO JOSE ZATTAR e sua mulher - Dr. ANOELINA ZATTAR ZATTAR, ele Industrial e ela senhora do lar, ambas brasileiras, residentes e domiciliados nesta Capital. - TÍTULO: Venda e compra. Escritura pública lavrada em 20 de agosto de 1952, das notas de 52 Tabelionato desta comarca. - VALOR: Cr\$7.500.000,00-sete milhões e quinhentos mil cruzeiros. - OBRIGACIONES: Não há. - IPT: nº270.88742-2- R\$34.000,00, em 19.3.953. - I.T.: Talões nºs.1.223 e 3.073. - AVERBAÇÕES: Na data de 17 de dezembro de 1.953: Segundo petição de aquisição e documento comprobatório que fica arquivado neste Cartório, averba-se a construção de um prédio de concreto armado e alvenaria, no imóvel sob esta data transcrição-6.976-, composto de sub-solo e dezesseis pavimentos, edifício esse que tomou a denominação de "EDIFÍCIO BANCO NACIONAL DO COMÉRCIO", tendo no andar térreo, a rua Marechal Deodoro, uma porta de entrada sob nº195 e, a rua Monsenhor Celso nº154, outra porta de entrada, que dá acesso às escadarias e elevadores sociais. - / 2a. data de 17 de dezembro de 1.953: Na conformidade da petição do sub-solo e plantas anexas, averba-se, conforme a Lei de Condomínio, que o "EDIFÍCIO BANCO NACIONAL DO COMÉRCIO", de que trata esta transcrição-6.976- se compõe das partes autônomas seguintes: 1)- Uma parte compreendendo o 1º pavimento, inclusive o sub-solo, até o 5º pavimento, inclusive, assim constituída: a)- o sub-solo com a área construída de 260,31 m2, com repartições diversas para casas-fortes, arquivos, etc.; b)- o primeiro -1º- pavimento, cu terreno, com a área construída de 352,99 m2, com grande salão e diversos compartimentos nos fundos, inclusive a área de um pequeno andar intermediário, tendo as paredes externas revestidas por grades de ferro e granito, com entrada principal pela rua Marechal Deodoro e secundária pela rua Monsenhor Celso, sob nºs.195 e 154, respectivamente; c)- o segundo pavimento, ou galaria, com a área - vide verso...

Rua Emiliano Pereira, 297/303 - 10.º and. - tel. 102764
Fone: 233-0888 - CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ



construída de 390,40m², comutada o vagão no centro, com diversas com-
 partimentos sociais e pequena área livre nos fundos, tendo as paredes-
 externas revestidas por grades de ferro e mármore, com acesso por escad-
 a e elevadores privativo e sociais d)- o terceiro-3º-pavimento ou 1º an-
 dar, com a área construída de 375,20m², com grande salão e dependências
 sanitárias nos fundos, com acesso por elevador privativo e escadas e ele-
 vadores sociais e)- o 4º pavimento, ou 2º andar, com a área construída de
 375,20m², com grande salão e dependências sanitárias nos fundos, com
 acesso por elevador privativo e por escadas e elevadores sociais f)- o
 5º pavimento ou terceiro-3º- andar, com a área construída de 387,97m²,
 compreendendo dois-2-grandes apartamentos residenciais, sendo um com abri-
 to sanitário, dois banheiros, uma cozinha, um escritório e uma sala de
 jantar, e o outro com 3 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala de jantar
 e comércio, entre, corredores, dependências para empregadas e outras, ser-
 viços, como os demais pavimentos que lhes ficam abaixo, por um elevador
 privativo marca "Atlas" para 7 passageiros, escadas e elevadores sociais
 g)- um -1- elevador interno marca "Atlas" e respectiva escadaria que vai
 do pavimento térreo e sobre-loja e instalações nos 6º e 7º pavimentos
 que serve os pavimentos desde o 1º até o 5º; estas partes assim descri-
 tas e que constituem uma propriedade autônoma, ocupam uma área construí-
 da de 2.187,85m², o que a ela corresponde uma parte ideal na proporção de --
 218225/502229 avos no terreno em que se assenta o edifício e nas suas in-
 stalações e dependências de uso comum e fim proveitoso. 2)- O conjunto
 "A" do 6º pavimento ou 4º andar, com a área construída de 51,87m², e a
 área útil de 46,15m², acesso pela porta de entrada do edifício a rua Monsen-
 hor Calvo e situado logo a esquerda de que, partindo do hall dos eleva-
 dores sociais, avança o corredor interno de circulação do pavimento, nos
 quais 4 janelas para a rua Monsenhor Calvo e três portas para o citado
 corredor interno, numeradas de 401 a 403 e dividido internamente em 3 sa-
 las e 1 sanitário, no qual conjunto corresponde uma fração ideal na pro-
 porção de 5187/502229 avos, no terreno em que se assenta o edifício e
 nas instalações, dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso. 3)-
 O conjunto "B" do 6º pavimento ou 4º andar, com a área construída de 64,12
 m², e área útil de 56,94m², acesso pela porta de entrada do edifício a
 rua Monsenhor Calvo e situado no ângulo e a esquerda de que, partindo do
 hall dos elevadores sociais, avança o corredor interno de circulação do
 pavimento, possuindo 2 janelas para a rua Monsenhor Calvo, 3 portas para a
 rua Barrocal Redero e 3 portas para o citado corredor interno, número-
 das de 404 a 406 e dividido internamente em quatro salas e um sanitário,
 no qual conjunto corresponde uma fração ideal na proporção de 6412/50222
 9 avos, no terreno em que se assenta o edifício e nas suas instala-
 ções, dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso. 4)- o conjunto
 "C" do 6º pavimento ou 4º andar, com a área construída de 45,55m², acesso pe-
 la porta de entrada do edifício a rua Monsenhor Calvo e situado ao fim
 do corredor interno de circulação do pavimento e a esquerda de quem, par-
 tindo do hall dos elevadores, avança dito corredor, possuindo 3 janelas
 para a rua Barrocal Redero e 2 portas para o citado corredor interno,
 numeradas de 407 e 408 e dividido internamente em 3 salas e um-1-sanita-
 rio, no qual conjunto corresponde uma fração ideal na proporção de 4555/
 502229 avos do terreno em que se assenta o edifício e nas suas instala-
 ções, dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso. 5)- o conjun-
 to "D" do 6º pavimento ou 4º andar, com a área construída de 51,56m², e
 área útil de 45,05m², acesso pela porta de entrada do edifício a rua
 Monsenhor Calvo e situado ao fim do corredor interno de circulação do pa-
 vimento e a direita de quem, partindo do hall dos elevadores, avança dito
 corredor, possuindo duas-2-portas para o corredor de circulação, número-
 das de 409 e 410 e dividido internamente em 3 salas e 1 sanitário, com janelas
 para os fundos e para o lado do edifício, ao qual conjunto correspon-
 de uma fração ideal na proporção de 5156/502229 avos no terreno em que se
 assenta o edifício e nas suas instalações, dependências e coisas de uso
 comum e fim proveitoso.



transcrição 6.976 - o Banco do proprietário dos imóveis remanescentes desta -
transcrição 6.976 - o BANCO SUL BRASILEIRO S/A., e SUL BRASILEIRO S/A -
CORPORAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS E CÂMBIO, originou-se o BANCO MERIDIO-
NAL DO BRASIL S/A., com sede na Capital do Estado do Rio Grande do Sul,
na rua Siqueira de Campos, 1.149, com ata de constituição realizada em di-
ta de 09.08.1985 e arquivada em data de 12.08.1985, sob nº 43 3 0002644-
2 - NIRE, na RM Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul - 58 - Da-
tada de 7 de maio de 1.999. Nos termos do requerimento e documento, que
ficam arquivados, averba-se que o proprietário dos imóveis descritos -
nesta transcrição 6.976, teve alterada sua denominação social para Ban-
co Meridional S.A. **6ª AVERBAÇÃO datada de 28/09/2004:** Nos termos do re-
querimento e documento, que ficam arquivados, averba-se que o proprie-
tário dos imóveis descritos nesta transcrição - 6.976 - teve alterada/
sua denominação social para **BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A.** - Certifico
mais que do EDIFÍCIO BANCO NACIONAL DO COMÉRCIO, constante desta transcrição -
6.976- diversas unidades foram transmitidas a terceiros, segundo registros nos livros deste
Cartório. Dou fé.

Curitiba, 16 de agosto de 2.005.

Regina F. de Brito M. de M.
OFICIAL





Anexo III – Fluxo de Caixa

MONSENHOR CELSO-CAP-PR						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 1.047.720	R\$ 0	R\$ 1.047.720	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.047.720
R\$ 1.104.250	R\$ 0	R\$ 1.104.250	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.104.250
R\$ 1.161.302	R\$ 0	R\$ 1.161.302	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.161.302
R\$ 1.219.367	R\$ 0	R\$ 1.219.367	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.219.367
R\$ 1.280.336	R\$ 0	R\$ 1.280.336	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.280.336
R\$ 1.344.353	R\$ 0	R\$ 1.344.353	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.344.353
R\$ 1.411.570	R\$ 0	R\$ 1.411.570	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.411.570
R\$ 1.482.149	R\$ 0	R\$ 1.482.149	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.482.149
R\$ 1.556.256	R\$ 0	R\$ 1.556.256	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.556.256
R\$ 1.634.069	R\$ 25.753.163	R\$ 27.387.232	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 27.387.232
R\$ 1.991.224	R\$ 0	R\$ 1.991.224	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.991.224
VPL	Agência:	R\$ 13.903.287	Estacionamento:	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 13.903.287



Relatório de Avaliação: Agência Floriano Peixoto Fortaleza
Rua Floriano Peixoto, nº 915
Centro - Fortaleza/CE

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL COMERCIAL/AGÊNCIA COMERCIAL SITUADO NA RUA FLORIANO PEIXOTO, 915 BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE FORTALEZA, ESTADO DO CEARÁ

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	05 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do “valor de mercado livre” para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Floriano Peixoto, nº 915 - Centro - Fortaleza-CE	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Leste- Oeste, Dom Manoel, Duque de Caxias e Tristão Gonçalves.	
Vizinhança:	Mista (Comercial e Residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	24,80 m (Conforme matrícula)
	Topografia:	-
	Formato:	Irregular
	Área de Terreno:	1.118,77 (Conforme Matrícula)
Unidade Avaliada:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (b)
	Idade Aparente:	5 anos
	Vida Remanescente:	55 anos
	Área Construída Total:	2.220,00m ² (Conforme Matrícula)
OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Cartório de Registro de Imóveis 2º Zona da Comarca de Fortaleza-CE, sob a matrícula nº 66.962
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 071436-4.
Outros:	Planta de arquitetura

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1)
Uso:	Residencial, comercial e institucional

7 MERCADO:

Segundo o IBGE, em 2011, Fortaleza é a quinta maior cidade do Brasil com 2.476.589 habitantes. Capital do estado do Ceará, também chamada de "Terra da Luz", Fortaleza é uma cidade turística, com construções modernas e em pleno desenvolvimento. A cidade cresce a cada dia, surgindo sempre novos empreendimentos como: prédios residenciais, hotéis, centros comerciais, restaurantes, casas de show. Na orla, conhecida como "Beira Mar", que vai da Praia de Iracema ao Mucuripe, passando pelo Meireles, cerca de 6 Km, oferta-se todo o tipo de divertimento, como: bares, feira de artesanato, restaurantes regionais e internacionais, casa de show, e outros ramos de atividade que movimentam a economia da cidade.

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas construídas variando de 104 m² a 1.000 m² e valores unitários pedidos de R\$20,00/m² a R\$95,00/m² de área equivalente, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$18.739.420,00 (Dezoito Milhões Setecentos e Trinta e Nove Mil Quatrocentos e Vinte Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$117.680,00 (Cento e Dezessete Mil Seiscentos e Oitenta Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
EDIFÍCIO	17
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 (ZOP 1)	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	23
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	24
Avaliação	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	26



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

31

Conclusão Final de Valores

33

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Documentação Fornecida

Anexo III - Fluxo de Caixa



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Floriano Peixoto, nº 915 - Centro - Fortaleza-CE.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.



MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14853-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMÁTORIA			9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

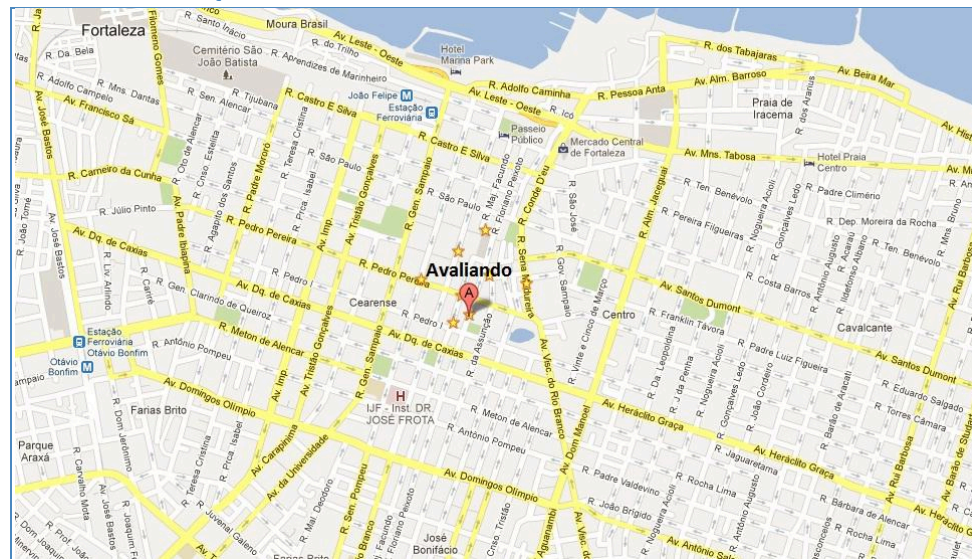
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Floriano Peixoto, nº 915 - Centro - Fortaleza-CE.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 300 m da Praça do Ferreira;
- 450 m do IJF - Inst. Dr. José Frota (Hospital)
- 1000 m da Estação de Metro João Felipe;
- 5,7 km do Aeroporto Internacional Pinto Martins; e

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de lojas comerciais de padrão construtivo médio-baixo, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de poucas residências unifamiliares (casas). A região central possui atratividade apenas durante o horário comercial tornando-se pouco segura fora desses horários.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Floriano Peixoto é uma via de tráfego normal e sentido único, com duas faixas de rolamento e uma faixa para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais e iluminação pública.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através da Av. Duque de Caxias.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto Internacional Pinto Martins localiza-se a aproximadamente 5,7 km da propriedade, pela Rodovia BR-116, sendo atingível em 25 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de uma loja atualmente ocupada pelo Banco Santander composta pelo pavimento térreo, 1º pavimento e 2º pavimento.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.118,77 m² (conforme matrícula).



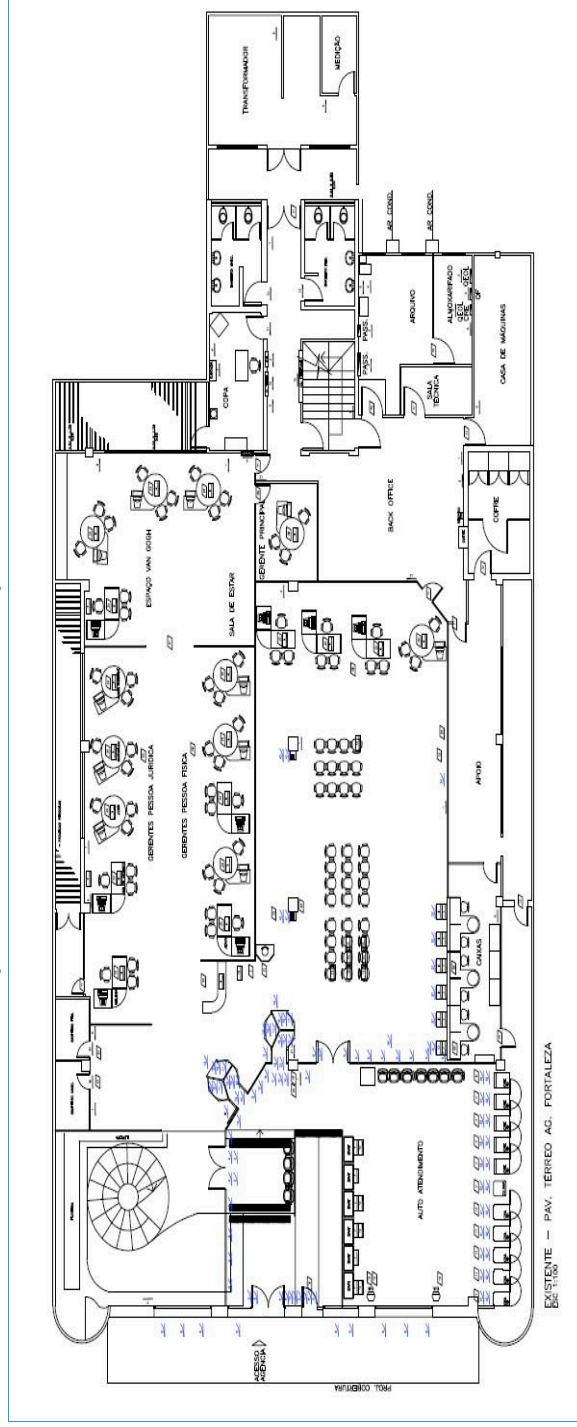
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de uma loja composta por três pavimentos: térreo, pavimento 1 e 2. Atualmente, parcialmente ocupado pelo Banco Santander. Segue abaixo as plantas dos pavimentos.

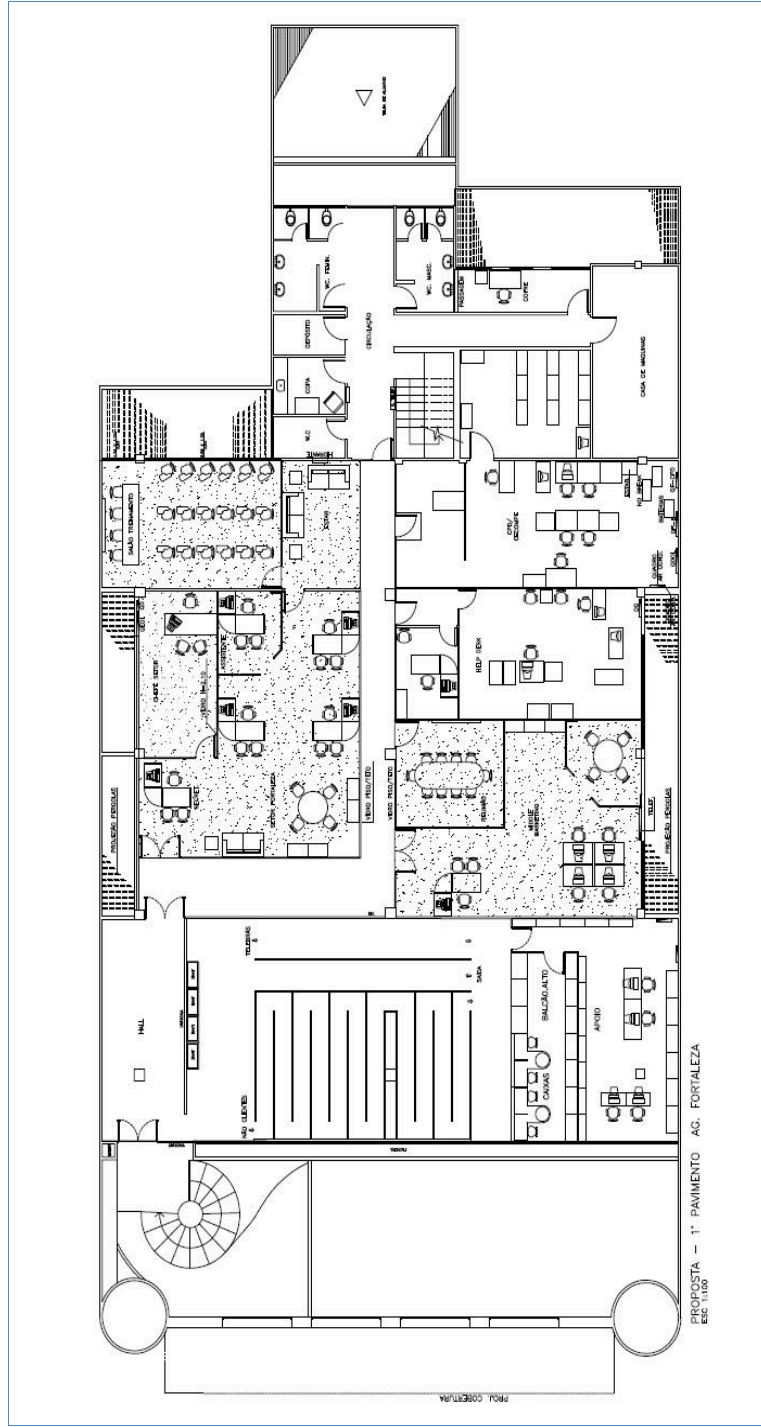
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO (OCUPADO PELA AGENCIA)



Fonte: Cliente



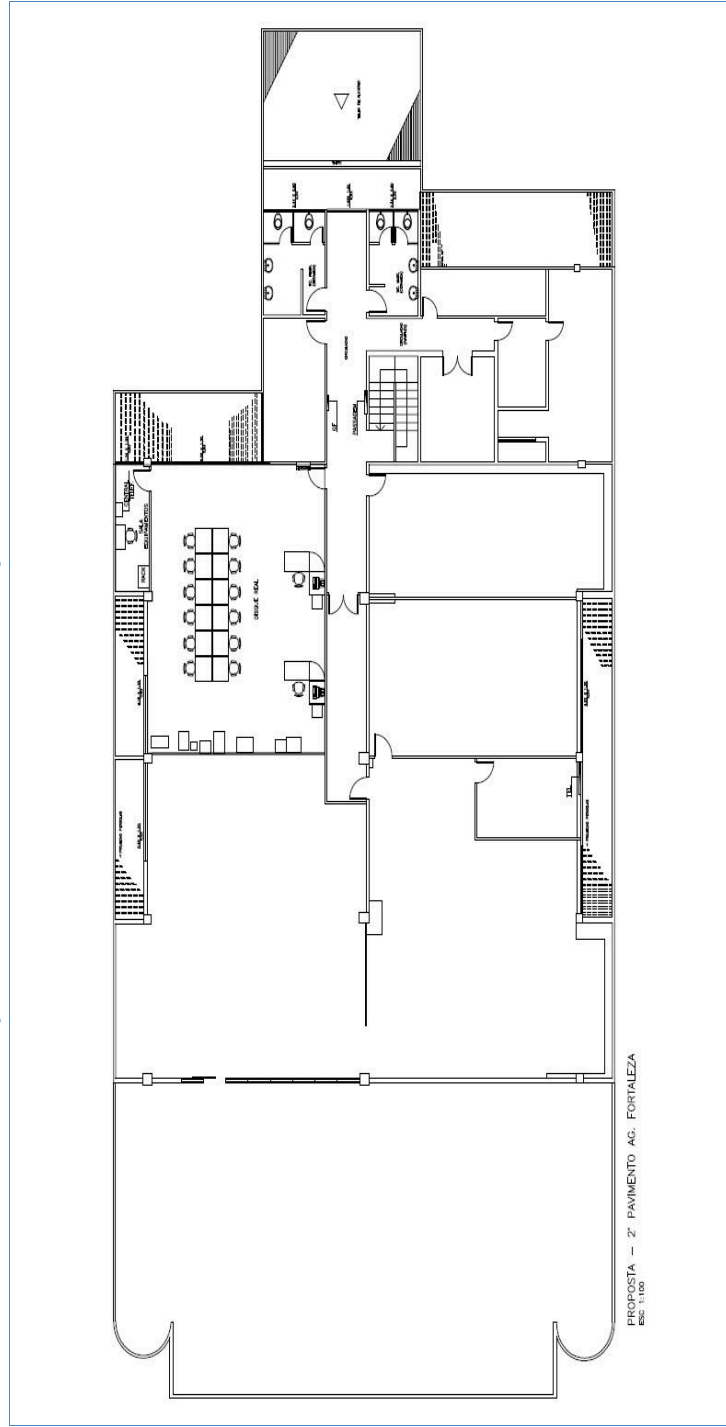
PLANTA PAVIMENTO 1 (OCUPADO PELA AGENCIA)



Fonte: Cliente



PLANTA DO PAVIMENTO 2 (NÃO OCUPADO PELA AGÊNCIA)



Fonte: Cliente



EDIFÍCIO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado com fachadas em concreto e cerâmica. Apenas uma entrada e possui garagem. Os pavimentos térreo, 1 e 2 são grandes salões com vãos largos em concreto, banheiros e poucas salas em alvenaria. Piso cerâmico novo, alvenaria em látex sobre massa corrida, ar condicionado central e luminárias embutidas por placas de forro termo acústico. O prédio possui escadas e um elevador para circulação vertical.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
COMPOSIÇÃO:	Térreo Atendimento ao cliente, sanitários e demandas internas
	1º pavimento Atendimento Van Gogh, sanitários e demandas internas
	2º pavimento Não ocupado pela agência bancária
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Concreto e Vidro
COBERTURA	-
ESQUADRIAS	Alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de escadas de concreto e elevador
AR CONDICIONADO	Central acima do forro
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores.
FORRO	Placas termo acústicas
ILUMINAÇÃO	Fluorescente com luminarias embutidas
EST. DE CONSERVAÇÃO	Regular (b)
IDADE APARENTE	5 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	55 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmico
PAREDES	Pintura látex e azulejos nos banheiros refeitório
FORROS	Termo acústico



QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas extraídas da planta de arquitetura fornecida pelo cliente, conforme descrito a seguir:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)
Térreo	740,00
1º pavimento	740,00
2º pavimento	740,00
TOTAL	2.220,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M ²)
TÉRREO	740,00	1,00	740,00
1º PAVIMENTO	740,00	0,7	518,00
2º PAVIMENTO	740,00	0,7	518,00
TOTAL	2.220,00		1.776,00

Obs. 1: As áreas acima citada, não foram aferidas “in loco” por nossos técnicos.

Obs. 2: Todas as áreas foram extraídas da planta baixa de cada pavimento fornecida pelo cliente.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE, sob a matrícula nº.: 66.962 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 66.962:
Descrição: Prédio Comercial encravado em terreno de forma irregular com total de 1.118,77 m², com uma área construída de 2.220,00 m².

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi fornecida a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de 2012, onde o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 071436-4.

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura dos andares.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

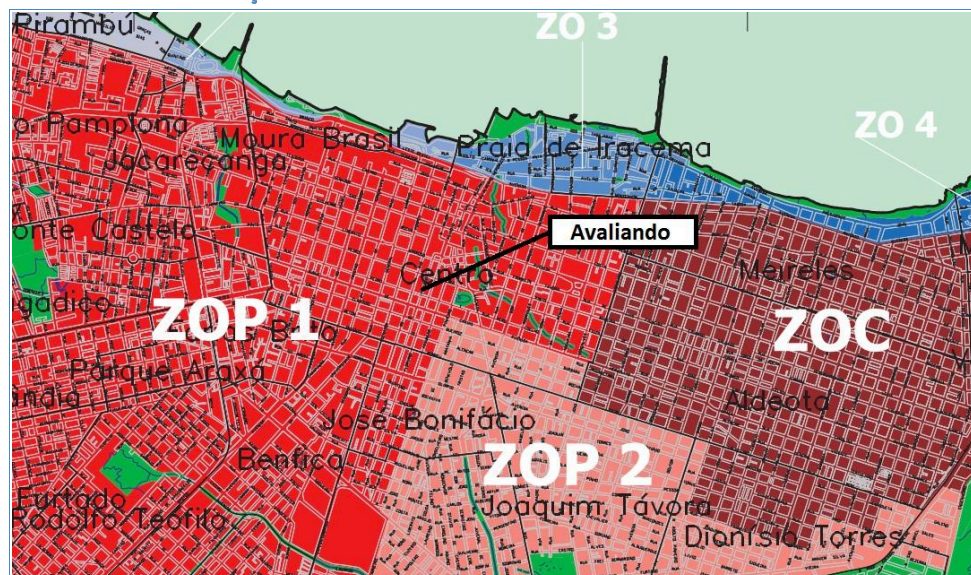
ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Fortaleza é determinada pelo Estatuto da Cidade – e da Secção II, Capítulo I, Título V da Lei Orgânica Municipal.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Ocupação Preferencial 1 - ZOP 1.

Caracteriza-se pela disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Prefeitura do Município de Fortaleza-CE



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 (ZOP 1)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 60% (Subsolo: 60%)
- Coeficiente de Aproveitamento: Básico e Máximo = 3, Mínimo = 0,25.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Residencial, comercial e institucional.

OBS.: Informações obtidas através de consulta na internet no site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantêm-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom).



Fonte: Google Imagens



ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Segundo o IBGE (IBGE, 2011), Fortaleza é a quinta maior cidade do Brasil com 2.476.589 habitantes. Capital do estado do Ceará, também chamada de "Terra da Luz", Fortaleza é uma cidade turística, com construções modernas e em pleno desenvolvimento. A cidade cresce a cada dia, surgindo sempre novos empreendimentos como: prédios residenciais, hotéis, centros comerciais, restaurantes, casas de show, entre outros. Na orla, conhecida como "Beira Mar", que vai da Praia de Iracema ao Mucuripe, passando pelo Meireles, cerca de 6 Km, oferta-se todo o tipo de divertimento, como: bares, feira de artesanato, restaurantes regionais e internacionais, casa de show, e outros ramos de atividade que movimentam a economia da cidade.

Durante nossa pesquisa de mercado, moradores e corretores da região relatam que o valor do metro quadrado na região tem aumentado exponencialmente, principalmente nas regiões beira mar para o segmento imobiliário residencial. Por ser uma cidade plana e ainda com muita área disponível, a cidade cresce horizontalmente com exceção da zona praiana.

Fortaleza será uma das 12 sedes da Copa do Mundo de Futebol de 2014 e foi a primeira cidade a entregar o estádio para a Copa, provando que o setor da construção civil está muito bem servido e isso está atraindo muitos investidores para a cidade.

O centro de Fortaleza, como na maioria das cidades brasileiras, mantém em sua grande maioria imóveis antigos servindo quase que exclusivamente para o comércio. Nota-se que o crescimento da cidade se dá basicamente pelas construções residenciais e de exploração turística.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, composta por imóveis comerciais em proporção muito superior à residenciais. A maioria dos imóveis para locação possui baixo padrão e quase sempre muito antiga. A região possui circulação para o comércio apenas durante o dia.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Através de contatos com corretores locais, observou-se que a disponibilidade de imóveis comerciais para locação com as mesmas características, localizados na região próxima ao imóvel em estudo pode ser considerada baixa.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 104,00 m² a 1.000,00 m² e valores pedidos de R\$ 20,00/m² a R\$ 95,00/m² de área equivalente, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.



CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, constatou-se nesta avaliação a existência de ofertas para locação de imóveis comerciais. Isto nos permitiu utilizar o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para determinação do valor de locação e “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda do imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	66,26
Área Equivalente (m ²):	1.776,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	117.680,00

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO												
-	R. Floriano Peixoto, nº 915 - Centro - Fortaleza-CE	2.220,00	740,00	0,00	740,00	740,00	1.776,00	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS												
1	R. Pedro Pereira R. Maj. Facundo - Centro - Fortaleza-CE	528,00	416,00	112,00	0,00	0,00	494,40	35.000,00	70,79	Proprietário	João	(85) 3224-9033/9904-3711
2	R. Liberato Barroso, 153 - Centro - Fortaleza-CE	120,00	50,00	60,00	0,00	0,00	92,00	8.000,00	86,96	Proprietário	Mikaela/Cláudia	(85) 3081-1723
3	R. Sen Pompeu, 1175 - Centro - Fortaleza-CE	104,00	52,00	52,00	0,00	0,00	88,40	6.800,00	76,92	Proprietário	Glauber	(85) 8788-6461
4	R. Major Facundo, 894 - Centro - Fortaleza-CE	264,00	132,00	132,00	0,00	0,00	224,40	5.000,00	22,28	Alessandro Belchior	Priscila	(85) 3466-4343
5	R. Maj. Facundo R. Tv Pará - Centro - Fortaleza-CE	390,00	390,00	0,00	0,00	0,00	390,00	37.000,00	94,87	Proprietário	Gisele	(85) 3305-0505
6	Av. Dom Manuel, 1085 - Centro - Fortaleza-CE	150,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	3.000,00	20,00	Alessandro Belchior	Priscila	(85) 3466-4343
7	R. Castro E Silva, 576 - Centro - Fortaleza-CE	1.000,00	800,00	200,00	0,00	0,00	940,00	36.000,00	38,30	Alessandro Belchior	Priscila	(85) 3466-4343



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO									
-	R. Floriano Peixoto, nº 915 - Centro - Fortaleza-CE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS									
1	R. Pedro Pereira/R. Maj. Facundo - Centro - Fortaleza-CE	0,90	1,29	0,75	0,85	1,09	62,01	62,01	
2	R. Liberato Barroso, 153 - Centro - Fortaleza-CE	0,80	1,38	0,85	0,69	1,09	70,30	70,30	
3	R. Sen. Pompeu, 1175 - Centro - Fortaleza-CE	0,90	1,29	0,85	0,69	1,16	68,18	68,18	
4	R. Major Facundo, 894 - Centro - Fortaleza-CE	0,90	1,29	1,40	0,77	1,15	32,26		
5	R. Maj. Facundo/ R. Tv Pará - Centro - Fortaleza-CE	0,90	1,20	0,75	0,83	1,06	71,39	71,39	
6	Av. Dom Manuel, 1085 - Centro - Fortaleza-CE	0,90	1,29	1,50	0,73	1,09	28,89		
7	R. Castro E. Silva, 576 - Centro - Fortaleza-CE	0,90	1,50	1,15	0,92	1,15	59,43	59,43	
						Média	56,06	66,26	



TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	58,59
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	72,88
-------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	39,25
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	7
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	56,06
---	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	69,14
------------------	-------

Limite inferior:	63,39
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	4,19
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,53
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,06
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	5
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	66,26
---	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	66,26
---------------------------------------	-------

Área Equivalente (m ²):	1.776,00
-------------------------------------	----------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	117.680,00
---	-------------------



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Fortaleza, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 117.680,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 1.776,00m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,56% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$18.739.420,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.220,00 m ²
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR CONSTRUÍDA	R\$ 8.441,18



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$18.739.420,00

(Dezoito Milhões Setecentos e Trinta e Nove Mil Quatrocentos e Vinte Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$117.680,00

(Cento e Dezessete Mil Seiscentos e Oitenta Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA - FACHADA



PANORÂMICA PISTO TÉRREO



PANORÂMICA PISTO TÉRREO



ATENDIMENTO VAN GOGH - 1º PAVIMENTO



PANORÂMICA - ATENDIMENTO VAN GOGH - 1º PAVIMENTO



ATENDIMENTO VAN GOGH - 1º PAVIMENTO



ESCALA PAVIMENTO TÉRREO PARA O 1º PAVIMENTO



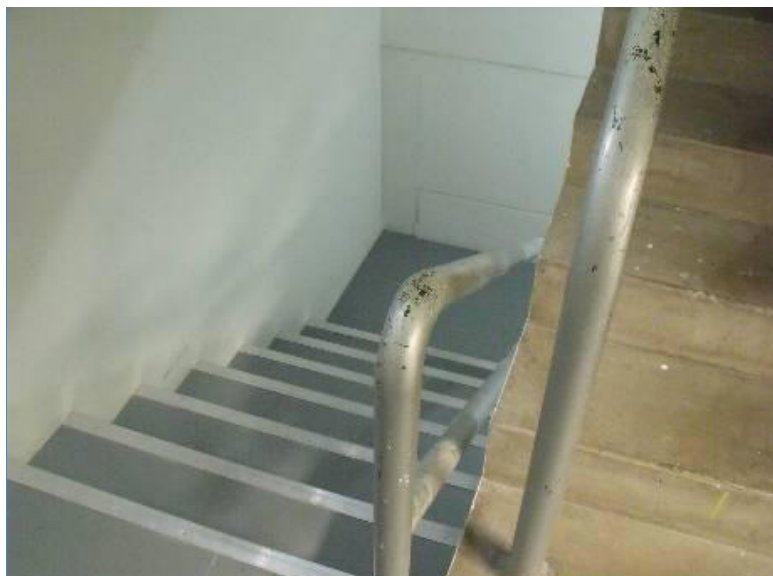
SANITÁRIO - PAVIMENTO TÉRREO



SANITÁRIO - 1º PAVIMENTO



CORREDOR- 1° PAVIMENTO



ESCADA DO 1º PAVIMENTO PARA 2º PAVIMENTO



PANORÂMICA - 2º PAVIMENTO (EM REFORMA)



Anexo II - Documentação Fornecida



CONTRIBUINTE				
BANCO ABN-AMRO REAL S.A				
ENDEREÇO DO IMÓVEL				
RU FLORIANO PEIXOTO 915 3132				
CÉNTRO				
INSCRIÇÃO	REGIONAL	REGIÃO	DANTOGRÁFICO	EMISSÃO
071436 4	2	1	03 035 0172 0000	09/01/2012
Senhor(a) Contribuinte,				
Pela correspondência presente, notificamos o lançamento do IPTU relativo ao exercício de 2012, que poderá ser pago em cota única com 10% (dez por cento) de desconto até o dia 07/02/2012, ou com 5% (cinco por cento) de desconto até o dia 07/03/2012, no caso de imóveis sem débitos com o Fisco Municipal.				
Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza				
NOTIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO DO IPTU 2012 - Predial				
VALOR VENAL (R\$)	*1.693.874,20			
ALÍQUOTA (%)	2,0			
VALOR DO IMPOSTO (R\$)	***25.417,19			
QUANTIDADE DE PARCELAS	11			
CLASSIFICAÇÃO ARQUITETÔNICA	Arq. especial			
USO ESPECÍFICO	Comercial			
FRENTE DO TERRENO (m)	22,00			
NÚMERO DE FRENTES	1			
ÁREA DO TERRENO (m²)	1118,77			
ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (m²)	2220,00			
ÁREA EDIFICADA DA UNIDADE (m²)	2220,00			
VALOR m² TERRENO (R\$)	*****557,92			
VALOR m² EDIFICAÇÃO (R\$)	*****804,06			
PISCINA	Sem			
PAVIMENTAÇÃO PARA VEÍCULOS	Asfalto			
VIDROS	Fume			
NÚMERO DE UNIDADES NO LOTE	1			
DATA DA CONSTRUÇÃO	01/01/1978			
FATOR DE DEPRECIÇÃO	42%			
REDUÇÃO de 20% cf. ART.2 INCISO II da LC 33/2006.				
VENCIMENTO: 07/02/2012				
PRIMEIRA PARCELA (SEM DESCONTO)				
R\$ *****2.310,69				
COTA ÚNICA: (10% DE DESCONTO)				
R\$ ****22.875,47				
De acordo com artigo 3º da Lei Complementar 33/2006 o contribuinte tem até 30 dias do primeiro vencimento da cota única para requerer a reavaliação do valor venal do imóvel ou impugnar o lançamento.				
AUTENTICAÇÃO NO VERSO				



158

Alg-1327 Fátima Coelho

SECRETARIA DE IMÓVEIS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA - CEARÁ	MATRÍCULA	66.962
RUA PEDRO L. 781 - FONE: 254.4066	REGISTRO GERAL	DATA 17/NOVEMBRO/1996
ANA TERESA ARAUJO MELLO FILHA - Oficial	ASSINATURA	FOLHA 2108

IMÓVEL - Um prédio comercial situado nesta Capital, na Rua Floriano Peixoto nº 915, encravado em terreno de domínio útil foreiro a Maria Yanni Fontenele Oliveira, Maria Ruth Fontenele de Macedo e, Maria da Conceição Bezerril Fontenele, anteriormente a João Fontenele, encravado em terreno de forma irregular, medindo e extremado: AO OESTE, frente com a Rua Floriano Peixoto, medindo 24,80m; AO LESTE, fundos, com o prédio de nº 82, de propriedade de José Nazimar Eugênio, que faz frente para a Rua Assunção, medindo 17,30m; AO SUL lado esquerdo, com o prédio do Banco do Nordeste do Brasil S/A, que faz frente para a Rua Floriano Peixoto, medindo 48,00m; e, AO NORTE, lado direito, em 03 (três) segmentos, o primeiro medindo 38,45m no sentido Oeste/Leste, com o prédio nº 909, de Jélio Monteiro Gondin, que faz frente para a Rua Floriano Peixoto; o segundo medindo 7,50m no sentido Norte/Sul e o terceiro medindo 9,59m no sentido Oeste/Leste, ambos limitando-se com imóvel de Aprígio Coelho, que faz frente para a Rua Assunção, com área total do terreno de 1.118,77m², e com uma área construída de 2.220,00m².

PROPRIETÁRIO - BANCO BOZANO SIMONSEN S/A, Instituição Financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Av. Rio Branco, nº 138, inscrito no CGC/NF sob o nº 61.356.762/0001-10.

REGISTRO ANTERIOR - R.02 da Matrícula nº 20.606; R.02 da Matrícula nº 14.635; R.04 da Matrícula nº 17.766, todas deste Cartório.

AV.01/66.962 - Procede-se a esta averbação para constar que, a presente matrícula foi aberta em virtude da fusão e unificação das Matrículas nºs 20.606, 14.635 e 17.766, tendo em vista o requerimento datado de 11 de novembro de 1996; Certidão da SPLAN, datada de 11 de novembro de 1996 e da B.M.F., datada de 07 de outubro de 1996; apresentados e arquivados neste Cartório, Fortaleza, 12 de novembro de 1996. Eu, *Ana Teresa Araujo Mello Filha*, Escrevente Comprovisada, datilografar. Subcrevo, *Ana Teresa Araujo Mello Filha*, Substituto da Oficiala.!!

AV.02/66.962 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 22 de novembro de 1996 e documentos anexos, para constar que, o BANCO BOZANO, SIMONSEN S/A, teve sua razão social alterada para BS INFORMÁTICA E ADMINISTRAÇÃO S/A, e que posteriormente passou para BOZANO, SIMONSEN INFORMÁTICA E ADMINISTRAÇÃO S/A, tudo conforme Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 31.11.88 (Diário Oficial nº 53 de 21.03.89 e em 07/07/95 (Diário Oficial nº



MATRICULA	FOLHA	CONTINUA NA FOLHA Nº
66.962	1	02
VERSO		

106), ambas do Estado do Rio de Janeiro, apresentados e arquivados neste Cartório. Fortaleza, 28 de novembro de 1996. Eu, Galena Costa Barreto, Escrevente Compromissada, datilografei. Subcrevo, Galena Costa Barreto, Substituto da Oficiala.!!

R.03/66.962 - Nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 1995, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 35 parte V em data de 22 de fevereiro de 1996, apresentados e arquivados neste Cartório, onde foi aprovado o Protocolo de condições e justificação de Incorporação da BOZANO, SIMONSEN, INFORMÁTICA E ADMINISTRAÇÃO S/A, pela CIA BOZANO, SIMONSEN COMERCIO E INDUSTRIA (anexo 01), que passa a deter a propriedade dos imóveis caracterizados no anexo IV, que é parte integrante desta Ata, passando o imóvel objeto da presente matrícula a pertencer a incorporada CIA BOZANO SIMONSEN COMERCIO E INDUSTRIA, tudo conforme documento acima citados, fixando seu Capital Social em R\$ 469.010.903,00 (quatrocentos e sessenta e nove milhões, dez mil, novecentos e três reais), correspondente a 918.671.200 (novecentos e dezoto milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentas) ações nominativas, sem valor nominal, sendo 459.335,600 (quatrocentos e cinquenta e nove milhões, trezentas e trinta e cinco mil e seiscentas), ordinárias e 459.335,600 (quatrocentos e cinquenta e nove milhões, trezentas e trinta e cinco mil e seiscentas) preferenciais. Fortaleza, 28 de novembro de 1996. Eu, Galena Costa Barreto, Escrevente Compromissada, datilografei. Subcrevo, Galena Costa Barreto, Substituto da Oficiala.!!

AV.03/66.962 - Nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária// realizada no dia 27 de dezembro de 1995, devidamente// arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 26/02/96 sob o nº 777460, devidamente publicado do Diário Oficial daquele Estado, com as novas redações dos Artigos 1º, 3º e "caput" do Artigo 5º, em ratificação no disposto no item 1.9. do Protocolo de Condições e Justificação da Incorporação (Anexo I) e em consequência do aumento de capital aprovado, a empresa CIA BOZANO SIMONSEN COMERCIO E INDUSTRIA, passou a denominar-se de CIA. BOZANO, SIMONSEN, passando a ser regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais pertinentes. Fortaleza, 28 de novembro de 1996. Eu, Galena Costa Barreto, Substituto da Oficiala, datilografei o subcrevi.

Para a Ata de 21 de Novembro, assinou-se esta folha que continua na nº 02
 Fortaleza - Ce 05/10/96
 Ass. Galena Costa Barreto
 (16/11/1996)



Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 66962	Ficha 02
CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula No. 66962, vindos da ficha Nº 01. //		
AV.05/66962 - ERRO EVIDENTE - Procedê-se a esta averbação, asparado no artigo 213 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, para constar que fica ratificado na presente matrícula, a seqüência dos atos, onde se lê: "R.03 e AV.03", leia-se: "R.03 e AV.04". Fortaleza, 05 de Outubro de 2004. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, <u>Adriane Fogaça Silveira</u> , conferi. // Subscrevo, <u>Marquês Romão Moura</u> , oficial/substituto.		
AV.06/66962 - MUDANÇA RAZÃO SOCIAL / CNPJ - Procedê-se a esta averbação, conforme requerimento, Ata da Assembléia Geral Extraordinária, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 3330005562-2 em 22/11/2000, e documentos anexos, apresentados e arquivados neste Cartório, prenotados em 01/10/2004 sob o nº 179398, para constar que a proprietária Cia. Borzano, Simonsen, teve a sua razão social alterada para CIA BOZANO, inscrita no CNPJ sob o nº 42.113.562/0001-18. Fortaleza, 05 de Outubro de 2004. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, <u>Adriane Fogaça Silveira</u> , conferi. // Subscrevo, <u>Marquês Romão Moura</u> , oficial/substituto.		
AV.07/66962 - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública, datada de 08 de Agosto de 1997, lavrada em notas do 10º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, no Livro nº 5558, às fls. 161/162, prenotada em 01/10/2004 sob o nº 179398, a proprietária já qualificada, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula, ao BANCO REAL S/A, com sede em São Paulo - SP, na Av. Paulista, nº 1734, 3º andar, inscrito no CGC sob o nº 17.156.514/0001-33, pelo valor de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). Fortaleza, 05 de Outubro de 2004. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, <u>Adriane Fogaça Silveira</u> , conferi. // Subscrevo, <u>Marquês Romão Moura</u> , oficial/substituto.		
AV.08/66962 - CERTIDÕES / ITBI - Procedê-se a esta averbação, para constar que relativamente ao R.07, desta matrícula, foram apresentadas e arquivadas neste Cartório, a Guia de Recolhimento do ITBI junto à Prefeitura Municipal de Fortaleza, de nº 2004/003732, emitida e paga em 20/04/2004, no valor de R\$ 23.878,30; e as seguintes certidões: Certidão da Secretaria de Finanças - PMF, datada de 02/06/2004, relativamente a não cobrança de multa do ITBI acima, tendo em vista a escritura mencionada no R.07, desta matrícula, ter sido lavrada a mais de cinco anos, conforme dispõe o Artigo 352, I da CLTM combinado com o CTM (art. 173, I), "in verbis": Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa, nº 6.795.919, emitida em 07/05/2004; Certidão Positiva Quanto à Dívida Ativa da União, emitida em 12/01/2004; e Certidão Negativa de Débito - CND, nº 021522004-17003020, emitida em 19/04/2004, todas em nome da vendedora. Fortaleza, 05 de Outubro de 2004. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, <u>Adriane Fogaça Silveira</u> , conferi. // Subscrevo, <u>Marquês Romão Moura</u> , oficial/substituto.		
AV.09/66962 - MUDANÇA RAZÃO SOCIAL / CNPJ - Procedê-se a esta averbação, conforme requerimento e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - SP sob o nº 82.379/00-2, e documentos anexos, apresentados e		



Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 66962	Ficha 02
---	--------------------	-------------

arquivados neste Cartório, prenotados em 01/10/2004 sob o nº 179398, para constar que o proprietário Banco Real S/A, teve a sua razão social alterada para BANCO ABN AMRO REAL S.A., Inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, Fortaleza, 05 de Outubro de 2004. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Subcrevo, Ana Teresa Araujo Magalhães, conferi. Claudio Mesquita, oficial/substituto.

TALÃO: 07153944

TALÃO COMPLETO EMOLIPENDIÁRIO

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS. EXCEÇÃO PARA OS FINS DE INSCRIÇÃO IMOBILIAR E RACIONAMENTO DE CUSTAS CRIATIVAMENTE E DE 90 DIAS PARA O DITO Nº 12220 - CGACE

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha registral da matrícula nº 66962 em 07/04/08 em Fortaleza - Ceará.

Titular/Substituto
 Ana Teresa Araujo Magalhães
 Claudio Mesquita

Escrevente

BUSCA/EXP. JUDICIAIS
 Conferido por: Amorim em 07/04/08 nº 0826

Continua na Ficha Nº



Anexo III – Fluxo de Caixa

FORTALEZA-FLORIANO PEIXOTO							
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA	
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		
R\$ 1.412.160	R\$ 0	R\$ 1.412.160	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.412.160	
R\$ 1.488.353	R\$ 0	R\$ 1.488.353	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.488.353	
R\$ 1.565.251	R\$ 0	R\$ 1.565.251	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.565.251	
R\$ 1.643.513	R\$ 0	R\$ 1.643.513	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.643.513	
R\$ 1.725.689	R\$ 0	R\$ 1.725.689	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.725.689	
R\$ 1.811.974	R\$ 0	R\$ 1.811.974	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.811.974	
R\$ 1.902.572	R\$ 0	R\$ 1.902.572	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.902.572	
R\$ 1.997.701	R\$ 0	R\$ 1.997.701	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.997.701	
R\$ 2.097.586	R\$ 0	R\$ 2.097.586	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.097.586	
R\$ 2.202.465	R\$ 34.711.169	R\$ 36.913.634	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 36.913.634	
R\$ 2.683.853	R\$ 0	R\$ 2.683.853	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.683.853	
VPL	Agência:	R\$ 18.739.420	Estacionamento:	R\$ 0	R\$ 18.739.420		



Relatório de Avaliação: Agência JUNDIAÍ
Rua Barão de Jundiaí, 884, Centro
Jundiaí/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA BARÃO DE JUNDIAÍ,
884- BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ E ESTADO DE SÃO PAULO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Barão de Jundiaí, 884, Centro, Jundiaí/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Nove de Julho, Jundiaí e União dos Ferroviários	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	30,00m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Irregular
	Área de Terreno:	2.093,00m ² (conforme IPTU)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por 04 pavimentos, sendo 01 subsolo, pavimento térreo e 02 pavimentos superiores
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	6.438,52m ² (conforme matrícula)
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Matrícula nº 55.858, do 1º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí - SP, datada de 19/07/2012.
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 01.038.0087
	Outros:	Planta de layout
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1)
	Uso:	Comércios e serviços
	Taxa de Ocupação:	74%
	Coefficiente de Aproveitamento:	4
7	MERCADO:	<p>O município de Jundiaí possui localização privilegiada, está entre São Paulo e Campinas, tem fácil acesso as Rodovias Anhanguera, dos Bandeirantes e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, além de estar próximo do maior aeroporto de cargas Viracopos.</p> <p>Jundiaí além de ter uma grande produção agrícola, tornou-se um pólo para empresas de logística com armazéns da Mobly, Casas Bahia, Renault/Nissan, Magazine Luiza, DHL, Sadia e ainda possui um parque industrial com mais de quinhentas empresas se destacando nos diversos setores.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 170,00m² a 420,00m² e valores pedidos de R\$ 19,50/m² a R\$ 45,37/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 49.229.681,00 (Quarenta e Nove Milhões Duzentos e Vinte e Nove Mil Seiscentos e Oitenta e Um Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$319.636,00 (Trezentos e Dezenove Mil Seiscentos e Trinta e Seis Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	12
Localização	13
SITUAÇÃO	13
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	14
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	14
TRANSPORTES	14
Descrição da Propriedade	15
TERRENO	15
CONSTRUÇÕES	16
QUADRO DE ÁREAS	19
ÁREA EQUIVALENTE	19
Documentação	20
REGISTRO DO IMÓVEL	20
TAXAS E DISPÊNDIOS	20
OUTROS	20
Planejamento Urbano	21
ZONEAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	22
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL (ZS 1)	22
Mercado	23
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	23
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	23
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	23
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	24
Avaliação	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	26



PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS	28
PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	29
TRATAMENTO ESTATÍSTICO	30
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	31
Média Ponderada	32
Conclusão Final de Valores	33
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação	
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11	
Anexo IV - Documentação Fornecida	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Barão de Jundiá, 884, Centro, Jundiá/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			7

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

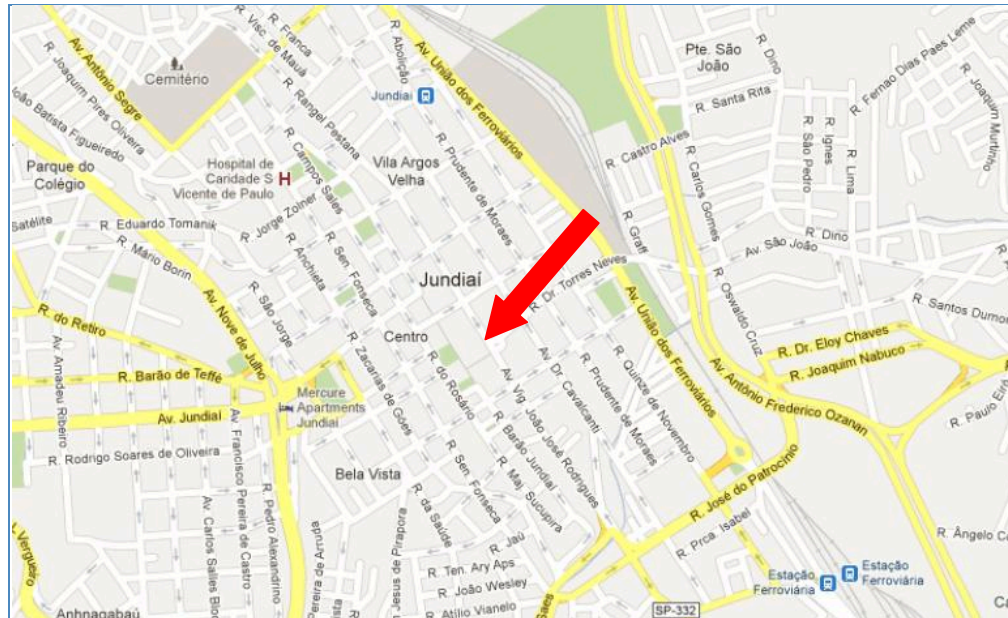
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Barão de Jundiá, 884, Centro, Jundiá/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 600 m do Terminal Bandeira Centro;
- 1,6 km da Estação Ferroviária;
- 3,8 km da Rodovia Anhanguera;
- 5,0 km da Prefeitura de Jundiá;
- 5,0 km do Maxi Shopping; e
- 11,0 km do Aeroporto Jundiá.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, além de residências multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo simples e médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Barão de Jundiá é uma via de sentido único, com duas faixas de rolamento e duas faixas para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Nove de Julho e União dos Ferroviários.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por 04 pavimentos, sendo 01 subsolo, pavimento térreo e 02 pavimentos superiores.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 2.093,00m²



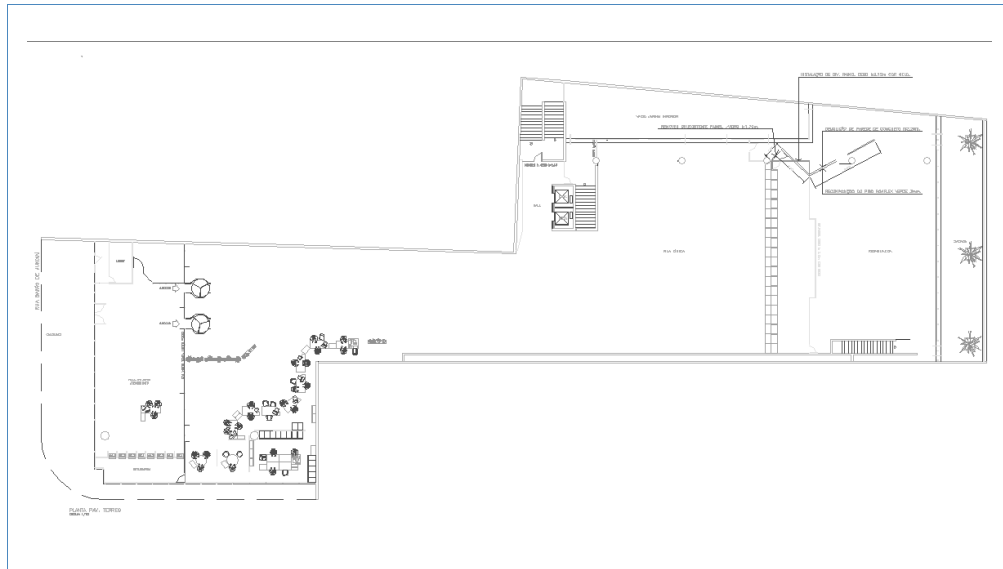
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

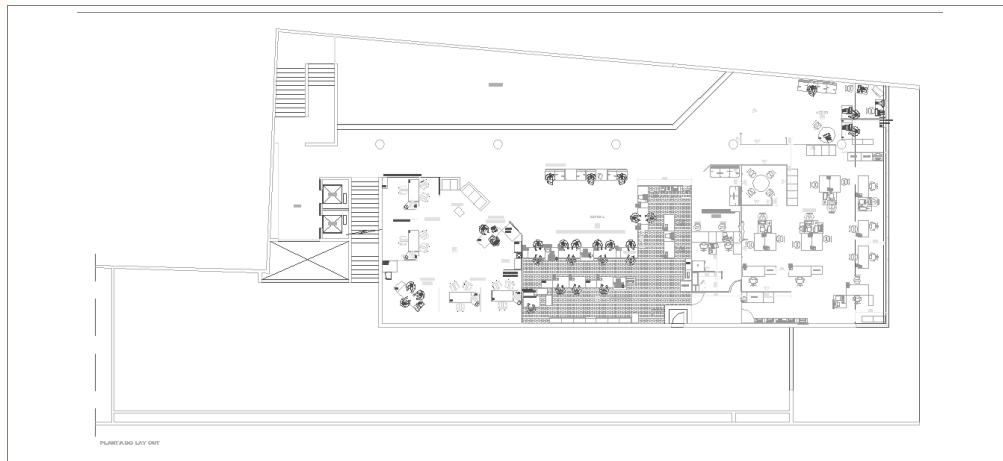
Trata-se de um prédio comercial, composto por 04 pavimentos, (subsolo, pavimento térreo e 02 pavimentos superiores), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

PLANTA 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto armado e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
DESCRIÇÃO	Térreo	Auto atendimento, gerência, espera, câmbio, ações e sanitários
	Mezanino	Caixas, seguros, pré - atendimento, atendimento Van Gogh e crédito rural
	Superiores e Subsolo	Subsolo: Estacionamento; 1º Pavimento: Casa da Cultura
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Vidro e concreto aparente	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Comuns	
AR CONDICIONADO	Central e aparelhos tipo "split"	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Elevadores e escada	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)	
IDADE APARENTE	15 anos	
VIDA REMANESCENTE	45 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito, carpete, cerâmica, carpete de madeira, vinílico e concreto
PAREDES	Pintura látex e azulejo
FORROS	Gesso e laje



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	2.093,00	-
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	6.439,00	6.438,52

ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total utilizada é a informada na matrícula, as áreas dos pavimentos foram estimadas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	3.170,00	1,00	3.170,00
MEZANINO	1.370,00	0,70	959,00
SUPERIORES E SUBSOLO	1.899,00	0,70	1.329,30
TOTAL	6.438,52	-	5.458,30

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí - SP sob a matrícula nº.: 55.858, datada de 19/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 01.038.0087.

OUTROS

Foi-nos fornecida cópia de planta de layout sem quadro de áreas.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



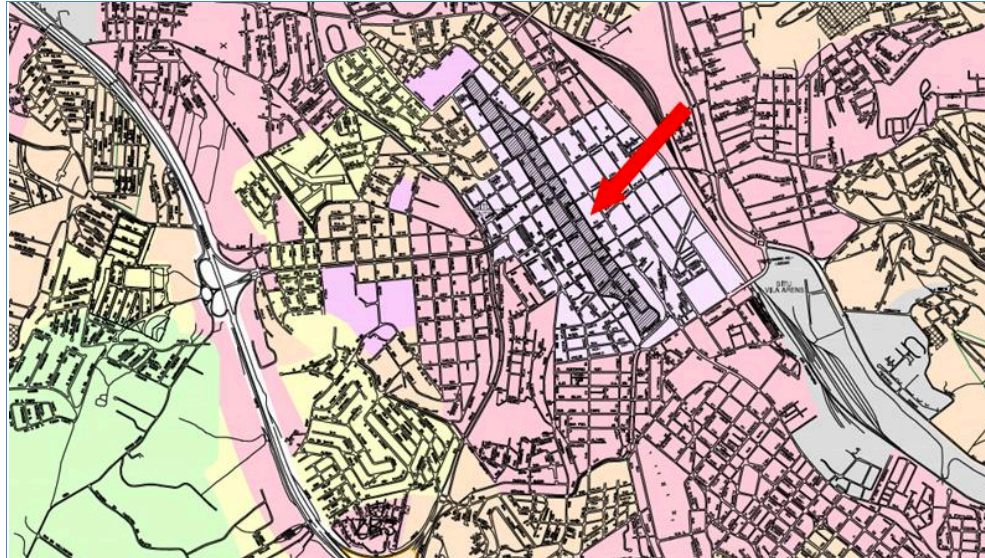
Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Jundiaí é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 15.135 de 24 de dezembro de 1992.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Jundiaí



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL (ZS 1)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 74%
- Coeficiente de Aproveitamento: 4.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Comércios e serviços.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de Jundiaí.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171º Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O município de Jundiaí possui localização privilegiada entre São Paulo e Campinas, fácil acesso as Rodovias Anhanguera, dos Bandeirantes e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, além de estar próximo do maior aeroporto de cargas (Viracopos).

Jundiaí além de ter uma grande produção agrícola, tornou-se um pólo para empresas de logística com armazéns da Mobly, Casas Bahia, Renault/Nissan, Magazine Luiza, DHL, Sadia e ainda possui um parque industrial com mais de quinhentas empresas se destacando nos diversos setores.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação se encontra no Centro, com boa infraestrutura urbana, facilidade em transporte público e ampla oferta de serviços. A região possui ocupação mista, com residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (prédios) de médio padrão e comércio diversificado.

OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos uma oferta regular de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho e padrão construtivo.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 170,00m² a 420,00 m² e



valores pedidos de R\$ 19,50/m² a R\$ 45,37/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **regular**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliados, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	58,56
Área (m ²):	5.458,30
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	R\$ 319.636,00

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
Nº	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua Barão de Jundiaí, 884-Centro-Jundiaí/SP	46	30	6.438,52	3.170,00	1.370,00	1.899,00	5458,30	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS													
1	Rua Rangel Prestana - Centro - Jundiaí/SP (Próx. a Rua Maestro João Varanda)	2	8	200,00	200,00	-	-	200,00	3.900,00	19,50	Barreto e Piniolato	Crislei	(11) 4523-3737
2	Rua Seneador Fonseca (Alt. Nº 700)-Centro-Jundiaí/SP	2	7	240,00	240,00	-	-	240,00	5.800,00	24,17	Barreto e Piniolato	Crislei	(11) 4523-3737
3	Rua Marechal Deodoro da Fonseca (Alt. Nº 250)-Centro-Jundiaí/SP	4	10	170,00	170,00	-	-	170,00	6.000,00	35,29	Barreto e Piniolato	Crislei	(11) 4523-3737
4	Rua Marechal Deodoro da Fonseca (Alt. Nº 235 - Próx. ao Quatref)-Centro-Jundiaí	0	4	180,00	180,00	-	-	180,00	7.000,00	45,37	Barreto e Piniolato	Crislei	(11) 4523-3737
5	Rua do Rosário (Alt. Nº 500)-Centro-Jundiaí/SP	0	8	420,00	360,00	60,00	-	360,00	15.000,00	41,67	Varid Consultoria Imobiliária	Tania	(11) 3379-1040



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIACÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Rua Barão de Jundiá, 884-Centro-Jundiá/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua Rangel Pestana - Centro - Jundiá/SP (Próx a Rua Maestro João Varanda)	0,95	1,40	1,00	1,00	1,00	1,08	27,50	
2	Rua Senador Fonseca (Alt. Nº 700)-Centro-Jundiá/SP	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	1,42	44,09	44,09
3	Rua Marechal Deodoro da Fonseca (Alt. Nº250)-Centro-Jundiá/SP	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	1,42	64,40	64,40
4	Rua Marechal Deodoro da Fonseca (Alt. Nº 235 - Próx ao Quarte)-Centro-Jundiá	0,95	1,40	1,00	1,00	1,00	1,27	71,92	
5	Rua do Rosário (Alt. Nº 500)-Centro-Jundiá/SP	0,95	1,27	1,00	1,00	1,00	1,42	67,19	67,19
							Média	55,02	56,56



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	33,20
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	71,52
Limite inferior (-30%):	38,51
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	55,02
SANEAMENTO	
Limite superior:	72,28
Limite inferior:	44,84
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	12,60
Distr. "t" Student:	1,89
Coefficiente (Desvio/MAS):	0,22
Número de elementos após saneamento:	3
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	58,56
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	58,56
Área (m²):	5.458,30
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	319.636,25



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóveis comerciais de Jundiaí, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: R\$319.636,25, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 5.458,30m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,81% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 49.229.681,00
ÁREA CONSTRUÍDA	6.438,52 m ²
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 7.646,12



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 49.229.681,00

(Quarenta e Nove Milhões Duzentos e Vinte e Nove Mil Seiscentos e Oitenta e Um Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 319.636,00

(Trezentos e Dezenove Mil, Seiscentos e Trinta e Seis Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA GERAL DA FACHADA DA AGÊNCIA



VISTA GERAL DA ÁREA ADMINISTRATIVA



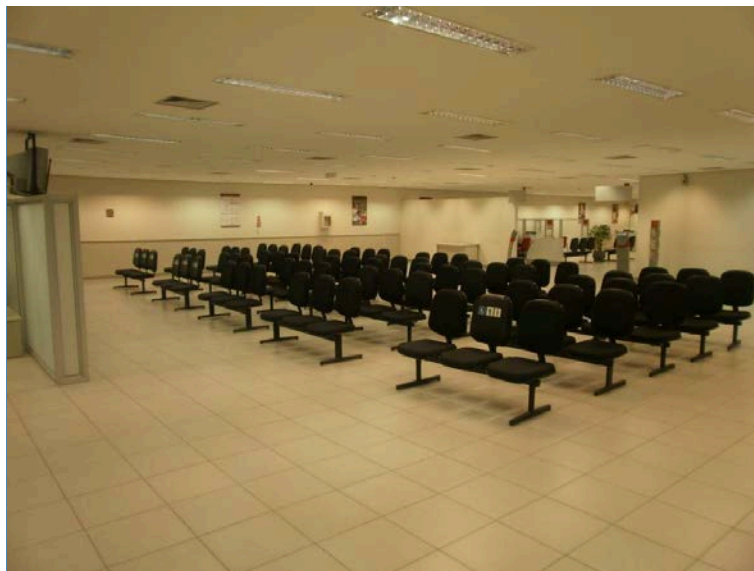
VISTA GERAL INTERNA



VISTA GERAL DO AUTO-ATENDIMENTO



VISTA GERAL DA ÁREA DE GERÊNCIA



VISTA DA ÁREA DE ESPERA



VISTA GERAL DA ÁREA DE GERÊNCIA



VISTA GERAL DO SETOR VAN GOGH



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES



VISTA GERAL DO ACESSO AO ESTACIONAMENTO



Anexo II - Documentação Fornecida



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.

matrícula -55.858- ficha -01-
Assal. 09 de dezembro de 1993.-

OFICIAL
DINAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

IMÓVEL:- UM TERRENO situado nesta cidade e comarca, que assim se descreve:- Tem início no ponto "A", no alinhamento das Ruas Barão de Jundiá e da Padroeira, seguindo no alinhamento da primeira, pela distância de 25,08 metros, com azimute de 340º 19' 17", até alcançar o ponto "C"; deste, deflete à direita com azimute de 70º 46' 59", confrontando com as propriedades de Virginia Lacerda Fehr, Oswaldo Fehr e Oto Fehr, seguindo pela distância de 20,17 metros até alcançar o ponto "D"; deste, segue o azimute de 72º 42' 17" com os mesmos confrontantes, pela distância de 24,33 metros até alcançar o ponto "E"; deste, deflete à esquerda, com azimute de 341º 56' 42", ainda com os mesmos confrontantes, seguindo pela distância de 16,32 metros até atingir o ponto F; deste, deflete à direita, com azimute de 74º 48' 10", confrontando com a propriedade de Virginia Lacerda Fehr, seguindo pela distância de 49,68 metros, até alcançar o ponto "G"; deste, deflete à direita, com azimute de 159º 25' 54", seguindo pelo alinhamento da Rua Rangel Pestana, por 22,61 metros, até alcançar o ponto "H"; deste, deflete à direita, com azimute de 248º 48' 16", confrontando com a propriedade de Eliana Almei da Mascarenhas, seguindo pela distância de 23,41 metros, até alcançar o ponto "I"; deste, toma o azimute de 250º 28' 19", confrontando com a propriedade de Jacy de Castro Ribeiro, seguindo pela distância de 45,12 metros até alcançar o ponto "J"; deste, deflete à esquerda, confrontando com a propriedade de Comercial e Administradora Santa Rita S.A., - seguindo em linha reta por 12,80 metros até atingir o ponto N; deste - deflete à direita, confrontando com a Rua Padroeira, seguindo em linha reta por 26,20 metros, até alcançar o ponto inicial "A", fechando o perímetro do polígono irregular.-

CONTRIBUINTE:- 01.038.087-1.-

PROPRIETÁRIO:- BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., com sede em São Paulo à Praça Antonio Prado nº 06, inscrito no CGC/MP. sob nº- 61.411.633/6001-87.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 37.216 - fls. 72 - Livro 1.892, feita em 19/09/1.959 e R.1/mat: nº 52.646, feita em 16 de setembro de 1.992.-

O OFICIAL SUBSTITUTO,

AV.1:- Em 09 de dezembro de 1.993.-
O imóvel objeto da presente matrícula resulta da unificação do imóvel objeto da transcrição nº 37.216 e da matrícula nº 52.646, deste Cartório, conforme averbação nº 03, feita nesta data nas mesmas. - O - - Escrevente autorizado ~~LUIS CARLOS FERRANTI~~ (LUIS CARLOS FERRANTI) - -

AV.2:- Em 09 de dezembro de 1.993.-
Pelo requerimento firmado nesta cidade aos 25 de agosto de 1.993 instruído por habite-se nº 6541, expedido aos 18 de julho de 1.990, pela Prefeitura Municipal local, consta que o proprietário Banco do Estado de São Paulo S.A., CONSTRUIU no imóvel objeto da presente matrícula, um prédio (agência bancária), sito à rua Barão de Jundiá nº 884, esquina com a Rua Padroeira, fundos com a Rua Rangel Pestana, com 6.438,52 metros quadrados de área construída, atribuindo-se o custo real da obra de Cr\$7.684.141.625,00, data base de janeiro de 1.993, com valor venal atualizado aos 08 de dezembro de 1.993 de Cr\$117.736.586,30.- Foi apresentada e microfilmada a CTR nº 75241 - Série C, expedida aos 15 de janeiro de 1.993, pela Agência do IAPAS - 4-504-10 - Pinheiros-São Paulo. O Escrevente autorizado ~~LUIS CARLOS FERRANTI~~ (LUIS CARLOS FERRANTI) - -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -55.858- ficha -01-

AV.3- Em 11 de julho de 1.996.-
Pelo mandado judicial passado aos 04 de julho de 1.996, pelo MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente da 1ª Vara-Cível desta comarca, Dr. Maurício Campos da Silva Velho, expedido nos autos do Processo de Procedimento Administrativo nº 04/96, onde figura como requerente o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. (BANESPA), julgado por sentença datada de 20 de março de 1.996, e parecer da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datado de 05 de junho de 1.996, proferido pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Francisco Eduardo Loureiro, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, possui uma área superficial de 2.101,48 metros quadrados. - O Escrevente autorizado, LUÍZ CARLOS FERRANTI.-

AV.4- Em 08 de novembro de 1.999.-
Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária datada de cinco (5) de outubro de mil novecentos e noventa e oito (1.998), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucasp), sob número 159.134, em 20 de outubro de 1.998, e requerimento firmado em São Paulo, em primeiro (1º) de outubro de mil novecentos e noventa e nove (1.999), prenotados sob nº 163.358, consta que o proprietário BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., teve sua razão social alterada para BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - (BANESPA). - O Escrevente autorizado, LUÍZ CARLOS FERRANTI.-

AV.5- Em 21 de agosto de 2006.
Em cumprimento ao Ofício DEINFSP/DICAT n.º 348/2006, expedido em doze (12) de julho de dois mil e seis (2006), pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo - Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, procede-se a esta averbação para, nos termos do Artigo 64, § 5º da Lei Federal n.º 9.532/97, consignar o ARROLAMENTO do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir o pagamento de dívida para com a SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, conforme Processo Administrativo n.º 16327.1275/2005-31. Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Michele Emanides Castellon. A Escrevente Autorizada, MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU.

AV.6- Em 25 de setembro de 2006.
Em cumprimento ao Ofício DEINFSP/DICAT n.º 383/2006, expedido em trinta e um (31) de julho de dois mil e seis (2006), pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo - Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, procede-se a esta averbação para, nos termos do Artigo 64, § 5º da Lei Federal n.º 9.532/97, consignar o ARROLAMENTO do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir o pagamento de dívida para com a SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, conforme Processo Administrativo n.º 16327.001281/2002-45. Título qualificado por Érika Teresa Pereira Brolo e digitado por Michele Emanides Castellon Braga. A Escrevente Autorizada, MARIANA DE OLIVEIRA CIRINEU.

EM BRANCO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

10
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

partida _____ e/ou _____
_____ de _____ de _____

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 17/07/2012 (nos termos da autorização da M^{te} Juíza Corregedora Permanente através do processo 0028/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, de imóvel da matrícula n.º 59858, em relação ao qual, em havendo ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REPERSECUTORIAS, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. . Dou fé.

Jundiaí, 19 de junho de 2012.

Maria Augusta Galvão
Priscila Mayara Lúcio Del Fabbro
Shirley Carolina Nascimento Souza
ESCREVENTES AUTORIZADAS

EMOLUMENTOS: R\$22,01
ESTADO: R\$6,26
IPESP: R\$4,64
REG.CIVIL: R\$1,16
TRIB. JUSTIÇA: R\$1,16
TOTAL: R\$35,23
PROTOCOLO Nº 580.019



3.922/02

Un.ing 001-0090 C 42226

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
S.M.F. - DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

NOTIFICAÇÃO DE LANCAMENTO	EXERCÍCIO	Nº DE SÉRIE	PARCELAS	EMISSION	Nº DO CONTRIBUINTE
15 IPTU + TAXAS	2012	1.971	10	02/01/2012	01.038.0087
PROPRIETÁRIO			COMPROVISSARIO		
BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO			PAGO		
LEGAL DO IMOVEL 0230 R. BR. JUNDIAI DE. 884 RANGEL 213 LT. CENTRO 13201-012			ENDEREÇO DE ENTREGA AMADOR BUENO R. 474 S AMARO 04752-000 SAO PAULO/SP		
Lote: _____ Quadra: _____			TERRENO M2	CONSTRUÇÃO M2	COD M2 TERRENO
ZONA AMBIENTAL TMS33F10			2.093	6.439	32
ZS1 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL			F. IDEAL	FT. PAGOS	ANO CONSTR.
CLASSIFICAÇÃO VARIA			1.0000	0,835	1.000
TIPO TERRENO			FT. GISELES	VALOR M2 TAXA DE LINDO - R\$	
300 LTE C/2 OU + FRENTES			0,72	1988	1,77
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VALOR M2 TERRENO - R\$	VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR TAXA DE LINDO - R\$
24 COMERCIAL HORIZONTAL-LUXO			786,82	491,72	11.397,03
USO DA CONSTRUÇÃO			VALOR VENAL TERRENO - R\$	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR VENAL IMOVEL - R\$
31 PRÉDIO DE ESCRITÓRIO OU CONSULTÓRIO, COM OU SEM COMÉRCIO			1.375.089,91	2.279.653,26	3.654.743,16
REVENÇÃO / REMISSÃO / RENUNCIADA - IPTU			IMP. TERRENO - R\$	IMP. POSTO PREDIAL - R\$	IMP. POSTO TOTAL (IPTU) - R\$
REVENÇÃO / REMISSÃO - TAXA DE LINDO			20.626,35	34.194,80	54.821,15
			VALOR A PAGAR - R\$	VALOR TOTAL DE TRIBUTOS - R\$	VALOR COMPENSADO - R\$
			66.218,18	66.218,18	
			VALOR A PAGAR - R\$	VALOR DA PARCELA ÚNICA - R\$	VALOR DA PARCELA - R\$
			66.218,18	59.596,36	6.290,73

BARCODE: 001540034-010322

SIMKAPD Informática - (0xx 16) 2137-9898



Anexo III – Fluxo de Caixa

JUNDIAÍ						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 3.741.795	R\$ 0	R\$ 3.741.795	R\$ 93.840	R\$ 0	R\$ 93.840	R\$ 3.835.635
R\$ 3.943.683	R\$ 0	R\$ 3.943.683	R\$ 98.903	R\$ 0	R\$ 98.903	R\$ 4.042.587
R\$ 4.147.439	R\$ 0	R\$ 4.147.439	R\$ 104.013	R\$ 0	R\$ 104.013	R\$ 4.251.452
R\$ 4.354.811	R\$ 0	R\$ 4.354.811	R\$ 109.214	R\$ 0	R\$ 109.214	R\$ 4.464.025
R\$ 4.572.552	R\$ 0	R\$ 4.572.552	R\$ 114.674	R\$ 0	R\$ 114.674	R\$ 4.687.226
R\$ 4.801.180	R\$ 0	R\$ 4.801.180	R\$ 120.408	R\$ 0	R\$ 120.408	R\$ 4.921.588
R\$ 5.041.238	R\$ 0	R\$ 5.041.238	R\$ 126.429	R\$ 0	R\$ 126.429	R\$ 5.167.667
R\$ 5.293.300	R\$ 0	R\$ 5.293.300	R\$ 132.750	R\$ 0	R\$ 132.750	R\$ 5.426.050
R\$ 5.557.965	R\$ 0	R\$ 5.557.965	R\$ 139.388	R\$ 0	R\$ 139.388	R\$ 5.697.353
R\$ 5.835.864	R\$ 89.007.150	R\$ 94.843.013	R\$ 146.357	R\$ 2.232.199	R\$ 2.378.556	R\$ 97.221.569
R\$ 7.111.396	R\$ 0	R\$ 7.111.396	R\$ 178.346	R\$ 0	R\$ 178.346	R\$ 7.289.742
VPL	Agência:	R\$ 48.025.262	Estacionamento:	R\$ 1.204.419	R\$ 49.229.681	



Relatório de Avaliação: Agência SÃO BERNARDO DO CAMPO
Rua Rio Branco, 326 e Rua Marechal
Deodoro, Centro
São Bernardo do Campo/São Paulo

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA RIO BRANCO, 326 E RUA MARECHAL DEODORO – BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO E ESTADO DE SÃO PAULO.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Rio Branco, 326 e Rua Marechal Deodoro, Centro, São Bernardo do Campo/São Paulo	
Acessibilidade:	Através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Francisco Prestes Maia e Rua Joaquim Nabuco	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	20m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área de Terreno:	1.070,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Prédio comercial, composto por 04 pavimentos, (subsolo, térreo e 02 pavimentos superiores) - atualmente ocupado pelo Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre novo de regular (b)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	2.491,64m ² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Matrícula nº 85.782, do 1º Oficial de Registro de Terrenos de São Bernardo do Campo., datada de 11/09/2012.
	Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento ano de 2012, sob Inscrição Imobiliária nº. 001.013.004.000.
	Outros:	Planta de layout
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Usos Diversificados 1 (ZUD 1)
	Uso:	Comercial e residencial
	Taxa de Ocupação:	Não especificado no plano diretor
	Coefficiente de Aproveitamento:	2,5
7	MERCADO:	<p>São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo. A área total do município é de 408,45 km² e sua população de acordo com Censo do IBGE de 2011, é de 770.253 habitantes.</p> <p>A região do imóvel em estudo possui ocupação mista com predominância comercial, de padrão construtivo em geral médio.</p> <p>Conforme pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a baixa oferta de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho da área de terreno e área construída, portanto para a avaliação realizamos uma pesquisa de lojas âncoras na região.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 248,00m² a 1.197,00m² e valores pedidos de R\$ 45,84/m² a R\$ 120,97/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 21.378.814,00 (Vinte e Um Milhões Trezentos e Setenta e Oito Mil Oitocentos e Catorze Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$134.254,00 (Cento e Trinta e Quatro Mil Duzentos e Cinquenta e Quatro Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE USOS DIVERSIFICADOS 1 (ZUD 1)	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	22
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	23
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	23
Avaliação	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

30

Conclusão Final de Valores

32

Anexo I - Documentação Fotográfica
Anexo II - Documentação Fornecida
Anexo III - Fluxo de Caixa Descontado



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Rio Branco, 326, Centro, São Bernardo do Campo/São Paulo.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7
TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

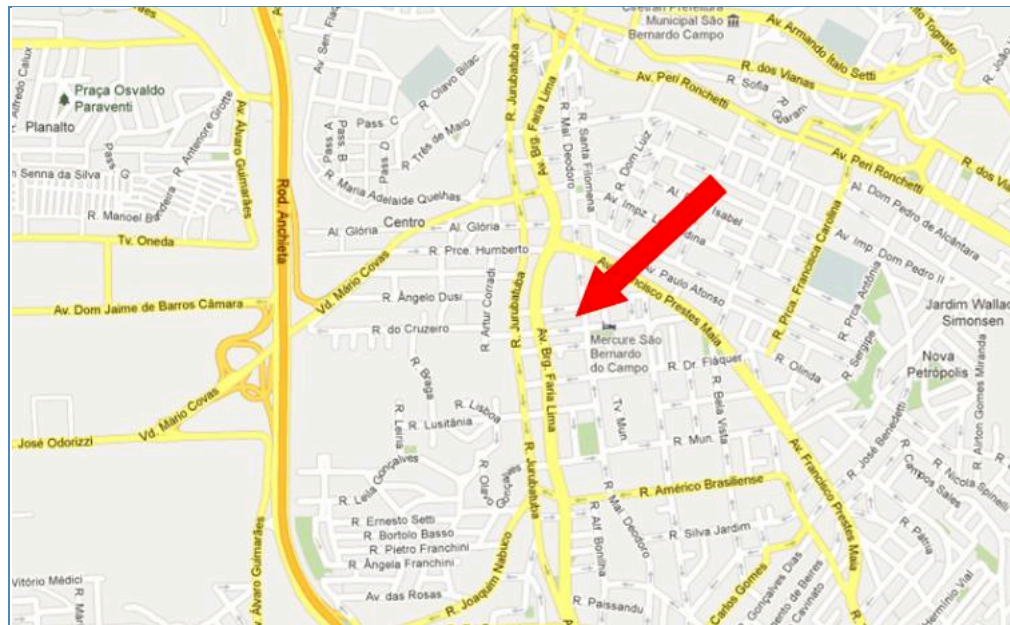
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Rio Branco, 326, Centro, São Bernardo do Campo/São Paulo.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 2,5 km do Shopping Metrôpole e da Rodovia Anchieta;
- 3,0 km do Poupatempo;
- 4,0 km da Prefeitura de São Bernardo do Campo;
- 23,0 km do Centro de São Paulo; e
- 23,0 km do Aeroporto de Congonhas.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Rio Branco é uma via de sentido único, com uma faixa de rolamento. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Francisco Prestes Maia e Rua Américo Brasiliense.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 23,0 km da propriedade, pela Rodovia Imigrantes, sendo atingível em cerca de 35 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 46 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 60 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, subsolo e 02 pavimentos superiores.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.070,00m²



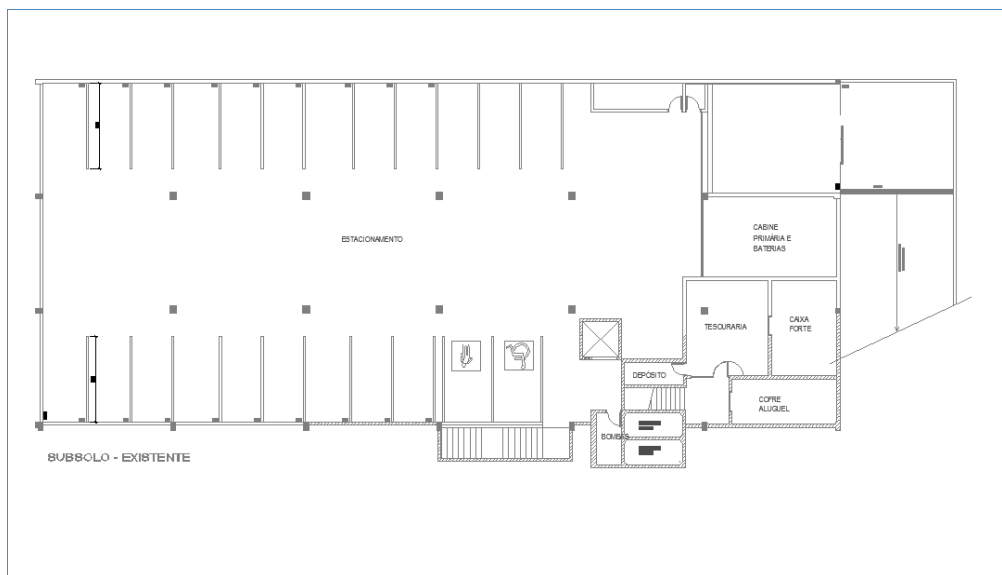
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

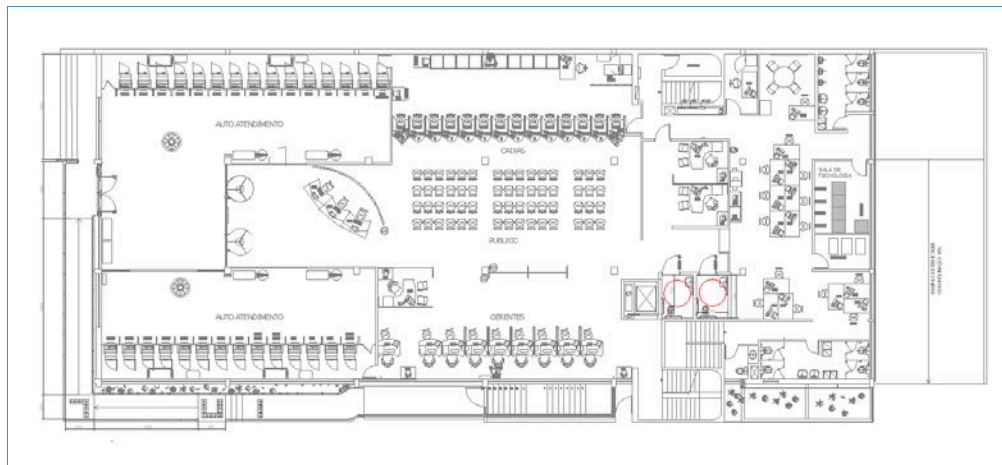
Trata-se de um prédio comercial, composto por 04 pavimentos, (subsolo, térreo e 02 pavimentos superiores), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA DO SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

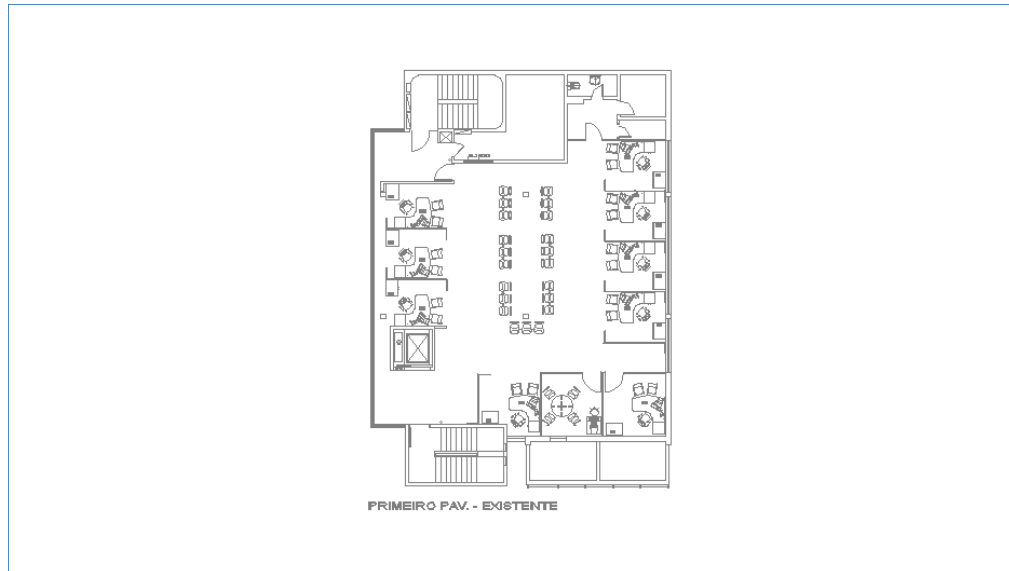
PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

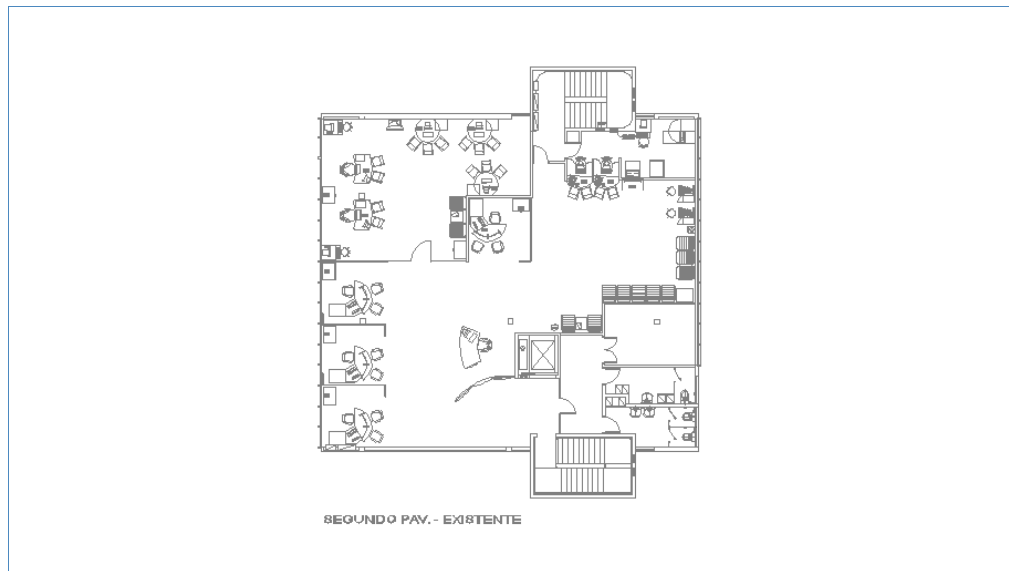


PLANTA DO 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

PLANTA DO 2º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto armado, brise metálico, pintura látex e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
	Térreo	Entrada da agência pouco acima do nível da rua, acessível. Entrada para área de atendimento com PGDM e dois sanitários de uso dos clientes, também acessível e área de entrada restrita.
	Superiores e Subsolo	Área Van Gogh, e área restrita Áreas restritas de uso dos funcionários
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Vidro	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Temperado	
AR CONDICIONADO	Central	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Elevador e escada	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Cameras e PGDM	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)	
IDADE APARENTE	10 anos	
VIDA REMANESCENTE	50 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito / Cerâmica / Carpete /Cimento
PAREDES	Massa com pintura
FORROS	Gesso e laje

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos do IPTU do imóvel, fornecido pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	ÁREA TOTAL (M²)
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.070,00
ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	2.491,64

ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total utilizada é a informada do IPTU, as áreas dos pavimentos foram estimadas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	890,00	1,00	890,00
SUPERIORES E SUBSOLO	1.601,64	0,70	1.121,15
TOTAL	2.491,64	-	2.011,15

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 1º Oficial de Registro de Terrenos de São Bernardo do Campo. sob a matrícula nº.: 85.782, datada de 11/09/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da Notificação de Lançamento ano de 2012, sob Inscrição Imobiliária nº. 001.013.004.000, com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: Banco do Estado de São Paulo S/A;
- Logradouro: Rua Rio Branco, 326;
- Área de Terreno: 1.070,00m²;
- Área Total Edificada: 2.491,64m²;
- Valor Venal Total: R\$ 5.677.396,78; e
- Valor do IPTU: R\$ 60.242,88.

OUTROS

Foi-nos fornecida cópia de planta de layout sem quadro de áreas.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



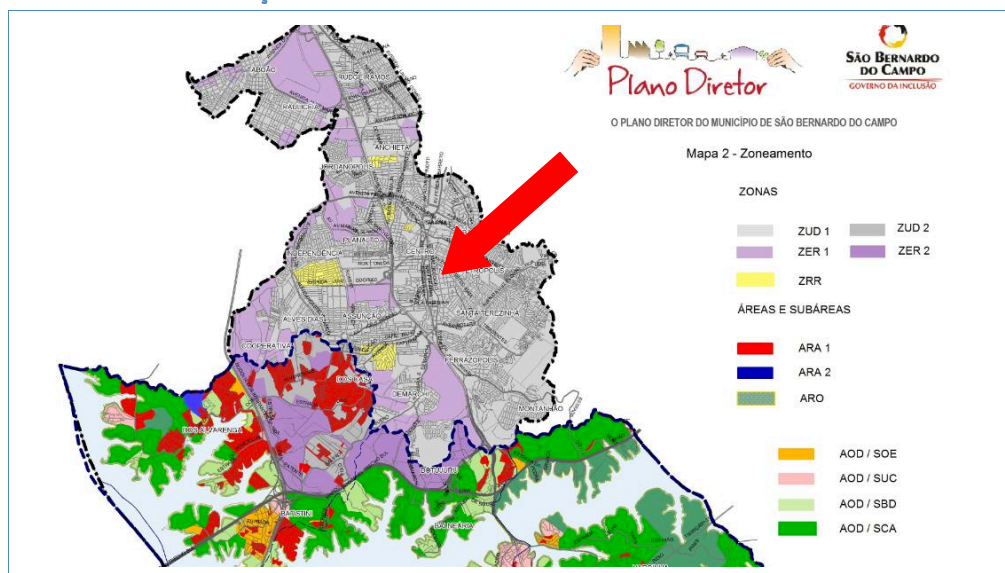
Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Bernardo do Campo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 6.184 de 21 de dezembro de 2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Usos Diversificados 1 (ZUD 1).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE USOS DIVERSIFICADOS 1 (ZUD 1)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: Não especificado no plano diretor
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,5.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Comercial e residencial.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de São Bernardo do Campo.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171º Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

São Bernardo do Campo é um município brasileiro do estado de São Paulo. A área total do município é de 408,45 km² e sua população de acordo com Censo do IBGE de 2011, é de 770.253 habitantes.

Desde a década de 1950, o município tem sua economia baseada na indústria automobilística - sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz, Karmann Ghia - além das indústrias de autopeças que as suportam, de indústrias de tintas, como a Basf, que produz as tintas Suvnil, e da maior planta industrial do mundo de dentifrícios da Colgate-Palmolive.

Na década de 1990, a economia da região teve uma grande diversificação, o que elevou a importância do setor de serviços na cidade. O comércio é variado e encontrado em todos os bairros, destacando-se o tradicional comércio da Rua Marechal Deodoro e adjacências, e o conhecido nacionalmente Centro Moveleiro da Jurubatuba, que dá a São Bernardo do Campo a denominação de Capital do Móvel. A construção civil e a reforma urbana se impulsionaram em 2008, com a construção do trecho sul do Rodoanel, um anel viário da Região Metropolitana de São Paulo, na Avenida Pery Ronchetti com a duplicação e canalização do córrego Saracantan, além da construção de muitos edifícios, a maioria residencial, com reformas do Shopping Metrôpole, do Golden Shopping, a inauguração do Shopping Coração, a desconstrução do antigo prédio do Best Shopping e revitalização da região do bairro Parque dos Pássaros, e da nova Câmara Municipal.



O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação se encontra no Centro, com boa infraestrutura urbana, facilidade em transporte público, com ampla oferta de serviços. A região possui ocupação mista, com residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (prédios) de médio padrão e comércio diversificado.

OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, na região a oferta de imóveis comerciais é regular.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos uma oferta regular de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 248,00m² a 1.197,00m² e valores pedidos de R\$ 45,84/m² a R\$ 120,97/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **médio**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrado**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliados, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	66,76
Área Equivalente(m ²):	2.011,15
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	R\$134.254,89

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua Rio Branco, 326 - São Bernardo do Campo/SP	2.491,64	890,00	-	-	1.601,64	2011,15	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS												
1	Rua Marechal Deodoro, 728 - São Bernardo do Campo/SP	1.197,00	479,00	239,00	-	479,00	981,60	45.000,00	45,84	Corretor	Pedro de Castro	(11) 97132-5033
2	Rua Marechal Deodoro, 650 - São Bernardo do Campo/SP	800,00	800,00	-	-	-	800,00	40.000,00	50,00	Jacques Imóveis	Ferreira	(11) 7752-3691
3	Av. Francisco Prestes Maia (Trecho Inicial da Avenida - Próx. À Rua Marechal Deodoro) - São Bernardo	750,00	250,00	-	-	500,00	600,00	45.000,00	75,00	Century 21 Home ABC	Anderson	(11) 4345-2121
4	Rua João Pessoa, 73, Centro - São Bernardo do Campo/SP	350,00	350,00	-	-	-	350,00	40.000,00	114,29	Arselmo Imóveis	Marti	(11) 4330-1100



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO										
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIACÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Rua Rio Branco, 326 - São Bernardo do Campo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua Marechal Deodoro, 728 - São Bernardo do Campo/SP	0,95	1,17	1,00	0,91	1,04	0,97	47,64		
2	Rua Marechal Deodoro, 650 - São Bernardo do Campo/SP	1,00	1,17	1,00	0,89	1,03	1,26	67,55	67,55	
3	Av. Francisco Prestes Maia (Trecho Inicial da Avenida - Piox. A Rua Marechal Deodoro) - São Bernardo do Campo/SP	0,95	1,17	0,80	0,86	1,00	1,10	65,96	65,96	
4	Rua João Prestes, 73, Centro - São Bernardo do Campo/SP	0,95	1,17	0,70	0,80	1,02	1,26	102,89		
								Média	71,01	66,76



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	71,28
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	92,31
Limite inferior (-30%):	49,71
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	4
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	71,01
SANEAMENTO	
Limite superior:	69,20
Limite inferior:	64,31
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	1,12
Distr. "t" Student:	3,08
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,02
Número de elemetos após saneamento:	2
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	66,76
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	66,76
Área Equivalente (m²):	2.011,15
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	134.254,89



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóveis comerciais de São Bernardo do Campo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: R\$134.254,89, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 2.011,15 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,56% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$21.378.814,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.491,64
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$8.580,22



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 21.378.814,00

(Vinte e Um Milhões Trezentos e Setenta e Oito Mil Oitocentos e Catorze Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 134.254,00

(Cento e Trinta e Quatro Mil Duzentos e Cinquenta e Quatro Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTOS DA CIRCUNVIZINHANÇA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA CIRCUNVIZINHANÇA



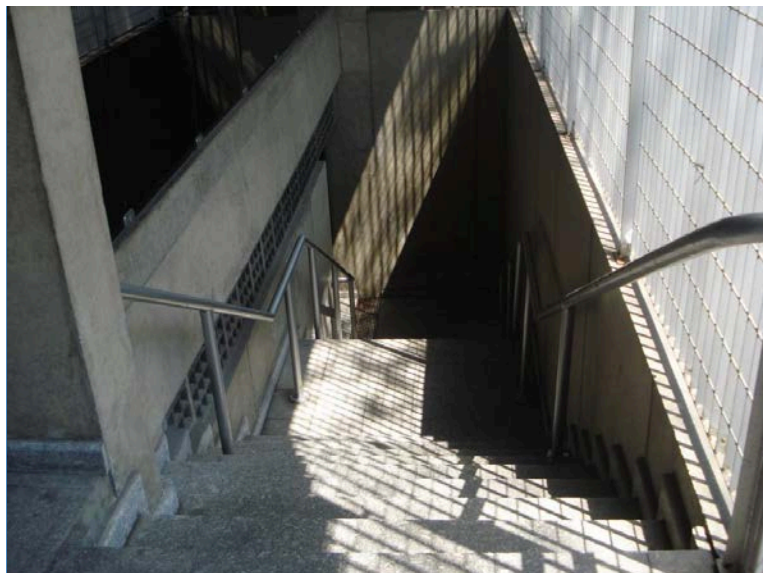
ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ACESSO DE PEDESTRE AO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DA ÁREA DE CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DO PGDM



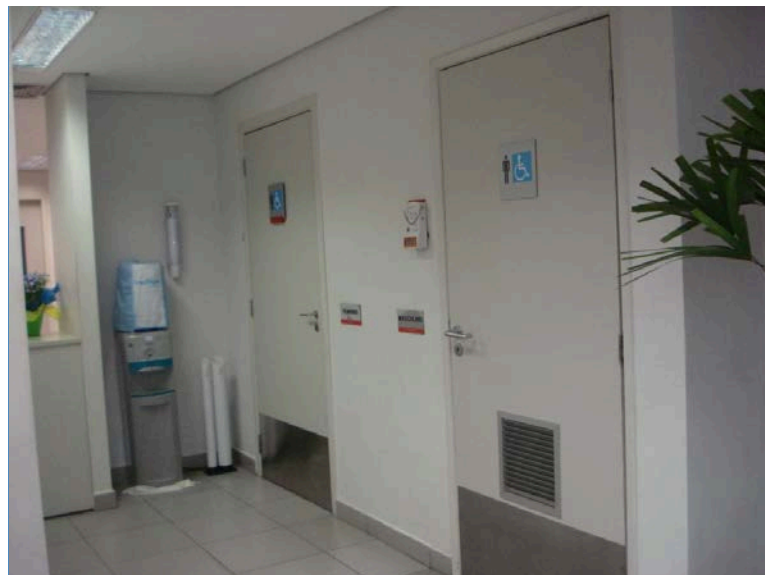
ASPECTOS DA ENTRADA DE DEFICIENTES



ASPECTOS DO PRONTO ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DOS CAIXAS



ASPECTOS DOS SANITÁRIOS DE USO PÚBLICO



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



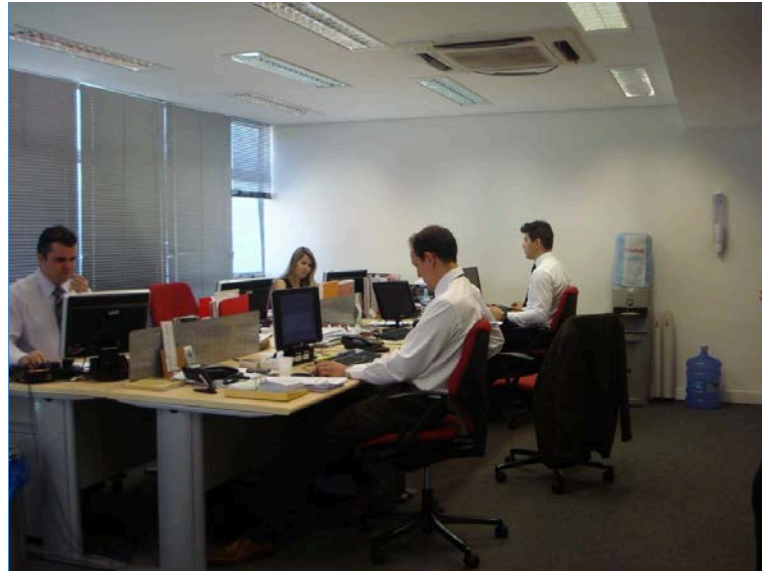
ASPECTOS DOS SANITÁRIOS DE USO PÚBLICO



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE AFUNCIÓNÁRIOS



ASPECTOS DE ÁREA INTERNA



Anexo II - Documentação Fornecida



São Bernardo do Campo

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 18 da Lei 8015/73:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
85.782	1	<i>Santiago</i> Em 25 de fevereiro de 2008	

Inóvel: Um terreno com 20m de frente para a Rua Marechal Deodoro, nesta cidade, por 30,30m de frente aos fundos, ao longo da Rua Rio Branco, com a qual faz esquina; por 30,30m de outro lado onde confronta com o prédio nº 1.114, da Rua Marechal Deodoro; e nos fundos 22m de largura, onde confina com quem de direito, com a área aproximada de 1.878m². No terreno existe construído um prédio destinado à agência bancária, com a área de 2.346,26m², sob nº 1.164, da Rua Marechal Deodoro.

Cadastro Municipal: 001.013.004.000.

Proprietário: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede na Capital, à Praça Antonio Prado, nº 6.

Registro anterior: Transcrição nº 41.929, deste Registro, feita em 14 de janeiro de 1971.

O OFICIAL, *Santiago*
(VICENTE DO ANARAL GURBEL)

Av. 1, em 25 de fevereiro de 2008.

Nos termos do Mandado datado de 14 de junho de 1999, expedido pela 1ª Vara Federal de São Bernardo do Campo, nos autos de Execução Fiscal nº 97.1504428-0, instruído com a certidão nº 388/99, expedida pelo Departamento de Obras Particulares - SO.4, da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, datada de 6/12/1999, procedo a presente averbação para ficar constando que o prédio mencionado nesta matrícula tem atualmente o nº 326, da Rua Rio Branco.

O OFICIAL, *Santiago*
(VICENTE DO ANARAL GURBEL)

R. 2, em 25 de fevereiro de 2008.

Nos termos do Mandado mencionado na Av. 1, procedo a presente registro para ficar constando que, na Execução Fiscal em que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS move contra o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., CGC nº 61.911.633/0060-37, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$3.050.000,00, foi penhorado para pagamento da quantia de R\$292.195,12 (valor em 22/10/1996), tendo sido

* CONTINUA NO VERSO *

Pag.: 001/002



matrícula 85.782	ficha 1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
<p>depositado em mãos e poder de Manoel de Souza Filho, RG. B.281.066, CPF nº 003.799.678-98.</p> <p>O Oficial, <i>(assinatura)</i> (VICENTE DO ANJAL GURGEL)</p> <p>AV.3, em 8 de novembro de 2004.</p> <p>Atendendo requerimento datado de 15 de julho de 2004, instruído com cópia autenticada da Ata da A.B.E. realizada em 05 de outubro de 1998, registrada na JUCESP sob nº 172.505/98-7, levo a efeito esta averbação para constar que o proprietário, BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, atualmente denomina-se BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, CNPJ 61.411.633/0001-87, sediado na Praça Antônio Prado, nº 4, São Paulo/SP.</p> <p>A Escrevente, <i>(assinatura)</i> (RAQUEL LEMOS COSTA AMORIM)</p> <p>O Oficial, <i>(assinatura)</i> (ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA)</p> <p>AV.4, em 31 de outubro de 2007.</p> <p>Nos termos do Ofício nº 943/2007-rbe, expedido aos 18 de outubro de 2007, pelo MMª Juiz Federal Substituto da 1ª Vara Federal desta Comarca, Dr. Luiz Cláudio Lima Viana, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 97.1504428-0, procedo a presente averbação para constar que fica CANCELADA a PENHORA registrada sob o nº 2, nesta matrícula, restando o imóvel livre da constrição.</p> <p>O Escrevente, <i>(assinatura)</i> FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO</p> <p>O Oficial, <i>(assinatura)</i> ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA</p> <p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel. O referido é verdade e dá fé São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.</p> <p>O Escrevente Autorizado, <i>(assinatura)</i> Marcelo Barbosa de Oliveira, A Pólice Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertencente ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 29/12/1881 e 29/12/1912; ao 2º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 e 25/12/1927; ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1927 e 31/06/1931; ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/08/1931 e 20/11/1942; ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 e 27/04/1964; ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 26/04/1964 e 06/10/1966; ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 04/10/1965 até a presente data.</p>		
<p>do Oficial: R\$ 22,00 do Escrivão: R\$ 40,00 do CFEOP: R\$ 44,00 do Ass. Civil: R\$ 42,00 do C. de. Var. R\$ 43,00 Tabela: R\$ 20,00 TOTAL: R\$ 211,00 RECIBO E CERTIFICADO</p>	<p>Certidão expedida às 13:48:29 horas do dia 11/09/2012 Para tenitura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCCLISP, XIV) Código de controle de certidão: Paulista Nº 609509</p>	<p>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP</p> <p><i>(assinatura)</i> Marcelo Barbosa de Oliveira Escrivente Autorizado</p>
<p>000701000724181002</p>		Pag.: 002/002



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO			Nº DE SEQUÊNCIA	
NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2013			14.556/20	
			001076	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Nº LANÇAMENTO	DATA DE EMISSÃO	DISCRIMINAÇÃO DO(S) LANÇAMENTO(S)	
			CODIGO	VALOR EM R\$
001.013.004.000	101-13-0001088	06/12/2012		
TERRENO : AREA		1.070,00 M2	0100	IMPOSTO PREDIAL URBANO 54.608,64
VLR.VENAL EM DEZ/2012 R\$		3.931.120,75	3010	TX. CONS. VIAS E LOGR. 93,48
CONSTRUCAO : AREA		2.491,64 M2	2911	TAXA DE COLETA DE LIXO 4.517,16
VLR.VENAL EM DEZ/2012 R\$		1.746.276,03	3000	TX.PREV/EXTINC.INCENDIOS 1.023,60
VLR.VENAL TOTAL DEZ/2012 R\$		5.677.396,78		
USO-COM. / SERVICOS				
IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA				
001.013.004.000-46				
CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL			TOTAL DOS LANÇAMENTO(S) EM	
BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A			DEZEMBRO DE 2012	
1255-001-013-1 RUA RIO BRANCO 326			TOTAL EM R\$	
			60.242,88	
			OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTE CARNE	VENCTO 1ª PARCELA
			À VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO.	16/01/2013
9710-090				
OS LANÇAMENTOS DESTE CARNÊ SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES, PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.				



Anexo III - Fluxo de Caixa Descontado



SÃO BERNARDO DO CAMPO						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 1.557.059	R\$ 0	R\$ 1.557.059	R\$ 54.000	R\$ 0	R\$ 54.000	R\$ 1.611.059
R\$ 1.641.070	R\$ 0	R\$ 1.641.070	R\$ 56.914	R\$ 0	R\$ 56.914	R\$ 1.697.983
R\$ 1.725.858	R\$ 0	R\$ 1.725.858	R\$ 59.854	R\$ 0	R\$ 59.854	R\$ 1.785.712
R\$ 1.812.151	R\$ 0	R\$ 1.812.151	R\$ 62.847	R\$ 0	R\$ 62.847	R\$ 1.874.998
R\$ 1.902.758	R\$ 0	R\$ 1.902.758	R\$ 65.989	R\$ 0	R\$ 65.989	R\$ 1.968.747
R\$ 1.997.896	R\$ 0	R\$ 1.997.896	R\$ 69.289	R\$ 0	R\$ 69.289	R\$ 2.067.185
R\$ 2.097.791	R\$ 0	R\$ 2.097.791	R\$ 72.753	R\$ 0	R\$ 72.753	R\$ 2.170.544
R\$ 2.202.681	R\$ 0	R\$ 2.202.681	R\$ 76.391	R\$ 0	R\$ 76.391	R\$ 2.279.071
R\$ 2.312.815	R\$ 0	R\$ 2.312.815	R\$ 80.210	R\$ 0	R\$ 80.210	R\$ 2.393.025
R\$ 2.428.455	R\$ 38.272.807	R\$ 40.701.262	R\$ 84.221	R\$ 1.327.331	R\$ 1.411.551	R\$ 42.112.814
R\$ 2.959.238	R\$ 0	R\$ 2.959.238	R\$ 102.629	R\$ 0	R\$ 102.629	R\$ 3.061.866
VPL	Agência:	R\$ 20.662.232	Estacionamento:	R\$ 716.582	R\$ 21.378.814	





**Relatório de
Avaliação:** Agência Paulista
Avenida Paulista, nº 447 (Loja A)
Edifício Olivetti
Bela Vista – São Paulo/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL COMERCIAL/AGÊNCIA BANCÁRIA
SITUADO NA AVENIDA PAULISTA, Nº 447 (LOJA A) – EDIFÍCIO OLIVETTI – BAIRRO BELA VISTA –
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e/ou locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	06 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do “valor de mercado livre” para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Av. Paulista, nº 447 (Loja A) – Edifício Olivetti - Bairro Bela Vista – São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Brigadeiro Luis Antônio, Vinte e Três de Maio e Rua Treze de Maio	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	■ Testada:	29,70m
	■ Topografia:	Acidentado (declive)
	■ Formato:	Regular
	■ Área de Terreno:	1.842,00 m ² (fração ideal)
Unidade Avalianda:	■ Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	■ Estado de Conservação:	Regular (c)
	■ Idade Aparente:	15 anos
	■ Vida Remanescente:	45 anos
	■ Área Construída Total:	1.010,00m ²
■ OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 18.549
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº036.002.0455-6.
Outros:	Planta de arquitetura

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona Especial de Preservação Cultural – Grupo Escolar Rodrigues Alves (ZEPEC-05)
-------	--

7 MERCADO:

O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo, considerada um dos principais centros financeiros da cidade e também um dos seus pontos turísticos mais característicos.

Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observa-se que os as lojas disponíveis para locação possuem preço pedido variando entre R\$ 55,00 a R\$ 227,00 p/m² mensais e áreas variando entre 110,00 m² e 773,99 m².

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é equilibrada, devido a seu uso atual.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$23.072.276,00 (Vinte e Três Milhões Setenta e Dois Mil Duzentos e Setenta e Seis Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$139.979,00 (Cento e Trinta e Nove Mil Novecentos e Setenta e Nove Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
EDIFÍCIO	15
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC/05)	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO AV. PAULISTA	21
OFERTA E DEMANDA	21
PREÇOS PRATICADOS	22
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

29

Conclusão Final de Valores

31

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Documentação Fornecida

Anexo III - Fluxo de Caixa



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na avenida Paulista, nº.447, Edifício Olivetti, no bairro Bela Vista, em São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

Intervalo de confiança 20,00%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU III**



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

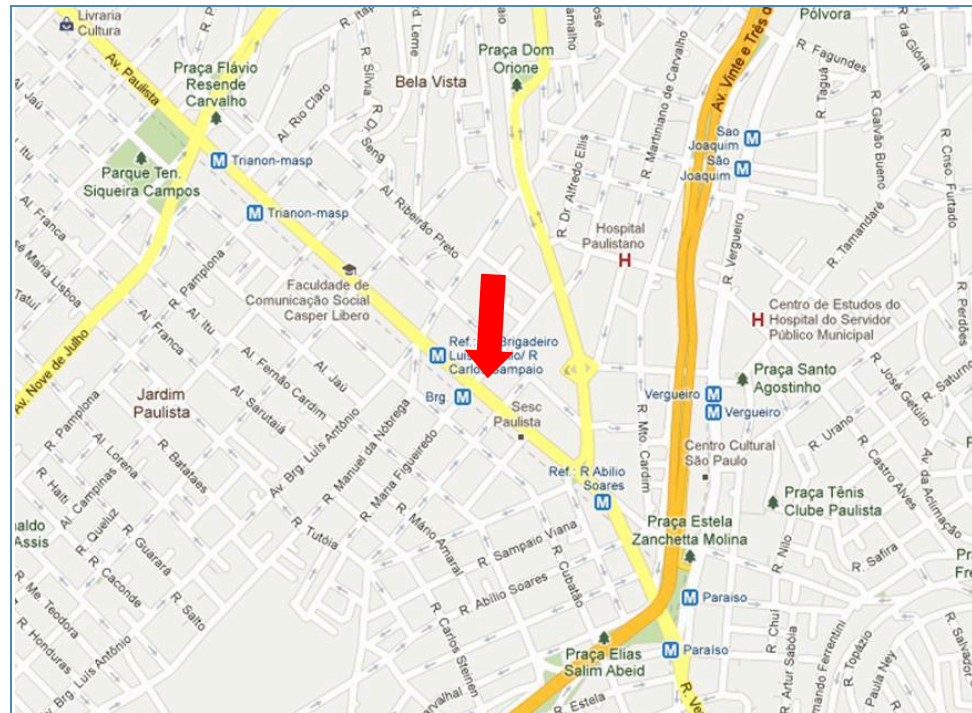
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Paulista, nº. 447, no bairro Bela Vista, em São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho da Estação do Metrô - Brigadeiro;
- 500 m do Shopping Pátio Paulista;
- 4,5 km do Parque do Ibirapuera; e
- 7,5 km do Aeroporto de Congonhas.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Considerada um dos principais centros financeiros da cidade, assim como também um dos seus pontos turísticos mais característicos, a avenida revela sua importância não só como pólo econômico, mas também como centralidade cultural e de entretenimento. Devido à grande quantidade de sedes de empresas, bancos, consulados, hotéis, hospitais, como o tradicional Hospital Santa Catarina e instituições científicas, como o Instituto Pasteur, culturais, como o MASP e educacionais, como os tradicionais Colégio São Luís e a Escola Estadual Rodrigues Alves.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A rede elétrica na Avenida Paulista é subterrânea, o que possibilita uma valorização na paisagem, livres das fiações aéreas. Além da modernização, realizada recentemente, do sistema de iluminação pública (lâmpadas de LED'S), que reduz o consumo de energia em 30%.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Nove de Julho, Rebouças, entre outras.

Em termos de transporte urbano, o local onde o imóvel está situado é servido por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel é servido também pelo sistema metroviário, pela Estação Brigadeiro, na linha Verde, que interliga a região as demais linhas da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 7,5 km das propriedades, pela Avenida dos Bandeirantes, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 25 km das propriedades, sendo atingível em cerca de 60 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



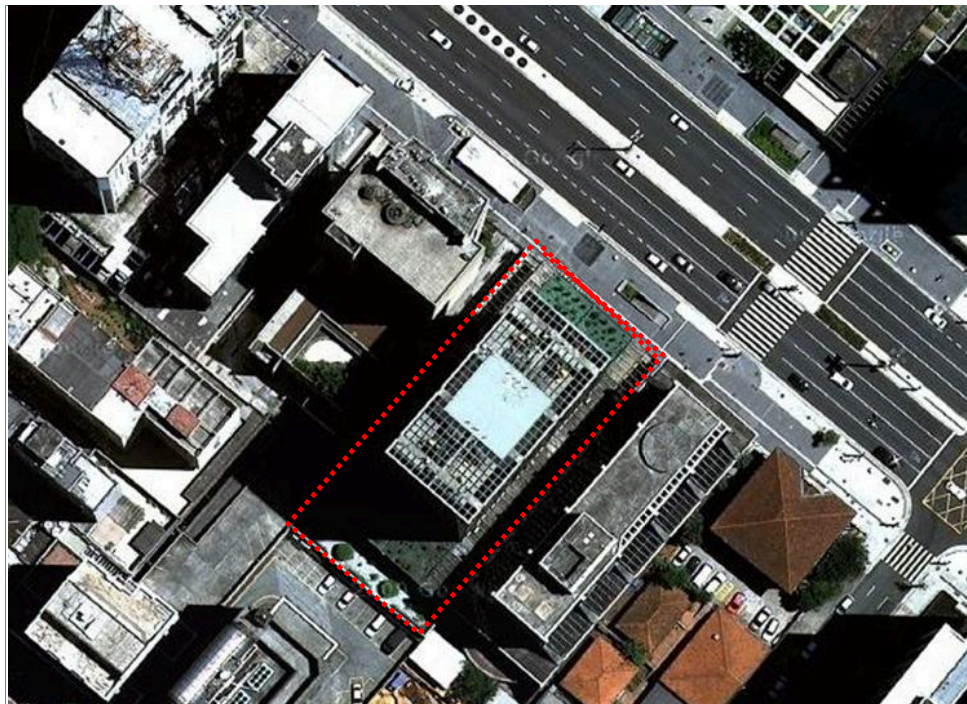
Descrição da Propriedade

Trata-se de uma loja atualmente ocupada pelo Banco Santander composta por térreo e mezanino.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Retangular;
- Topografia: Acidentada (declive); e
- Área do terreno: Fração ideal de terreno de 1.842,00 m² (conforme documentação fornecida pelo cliente).



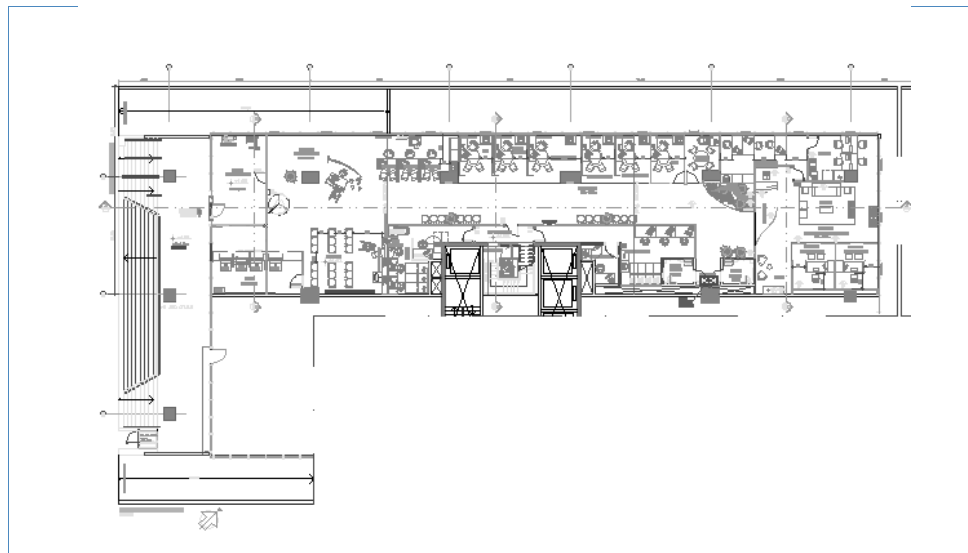
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de uma loja composta por pavimento térreo e mezanino, atualmente ocupado pelo Banco Santander.

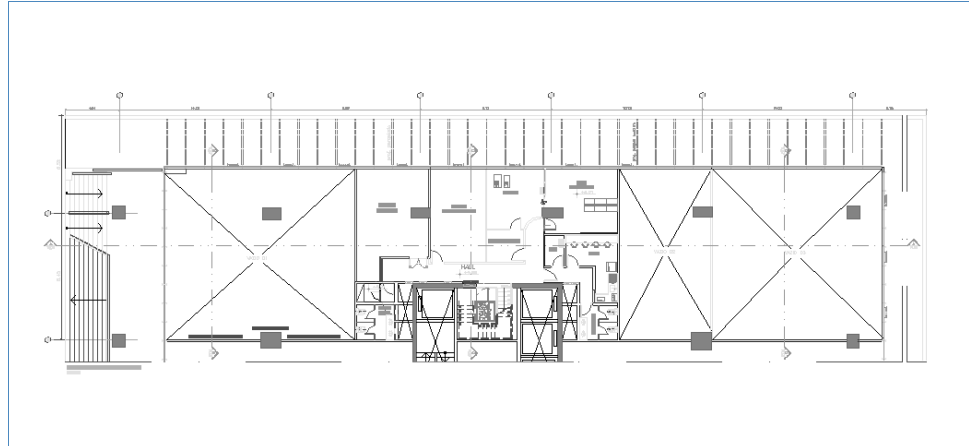
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



PLANTA DO MEZANINO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em pintura látex e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
COMPOSIÇÃO:	Térreo Área de atendimento aos clientes, caixas eletrônicos, gerências, atendimento Van Gogh e sanitários;
	Mezanino Área dos funcionários, copa, almoxarifado, ar condicionado, depósito e sanitários;
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Pintura em látex e vidros
COBERTURA	-
ESQUADRIAS	Alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de elevador e escada metálica
AR CONDICIONADO	Individual tipo "split" e central
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme, controle de acesso de porta e segurança privado
FORRO	Placas termoacústicas e gesso
ILUMINAÇÃO	Fluorescente
EST. DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	45 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica, carpete de madeira, piso vinílico
PAREDES	Pintura látex e azulejos
FORROS	Placas termoacústicas e gesso



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.842,00 (Fração ideal 0,0557)	102,6581 (área ideal do terreno)
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	1.010,10	1.010,10

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	830,00	1,00	830,00
MEZANINO	180,00	0,70	126,00
TOTAL	1010,00		956,00

Obs. 1: As áreas estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº. 18.549 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 18.549: Loja que recebeu o nº 447 (anteriormente Loja A) da Avenida Paulista, do Edifício Olivetti, com área útil e total de 1.010,00m², proprietário: Banco Santander Brasil SA.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi fornecida a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de 2012, onde o imóvel encontra-se cadastrado sob nº 036.002.0455-6.

OUTROS

Foi fornecida a Planta de Arquitetura dos andares.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

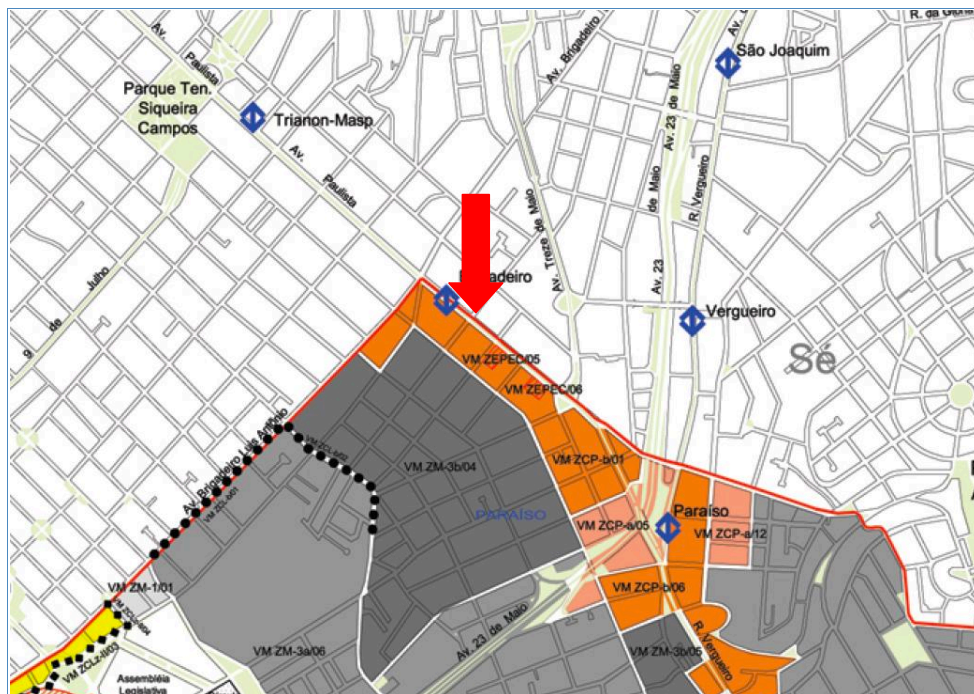


Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.430 de 13/09/2002.

De acordo com a legislação vigente, as propriedades se encontram em perímetro de Zona Especial de Preservação Cultural ZEPEC 05 (Grupo Escolar Rodrigues Alves). Desta forma, deve obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de zonas de centralidade lineares de média densidade.



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC/05)

ÍNDICES:

- Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são aqueles permitidos na zona de uso ou categoria de via em que se situa o imóvel desde que compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento, quando houver; e
- O potencial construtivo virtual dos lotes onde se situam os imóveis de caráter histórico, cultural, artístico, arqueológico, paisagístico ou ambiental, enquadrados como ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural e classificados como BIR, poderá ser transferido por seus proprietários mediante instrumento público, obedecidas as disposições para a transferência de potencial construtivo previstas na Parte I da lei 9.725 de 02/07/1984.

OBS.: Informações obtidas através de consulta na internet no site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO AV. PAULISTA

O imóvel em estudo localiza-se na Avenida Paulista, em um dos principais centros financeiros e de escritórios do Brasil e da América Latina. Esta região, localizada em um dos pontos mais altos da cidade de São Paulo, teve seu desenvolvimento impulsionado em meados dos anos 50, quando se constatou que o Centro de São Paulo já não permitia acomodar o crescimento dos bancos e empresas em geral. A região foi quase que totalmente desenvolvida a partir do rápido crescimento vivido anos 70 – que consumiu 70% dos terrenos disponíveis – até meados da década de 80.

Durante as décadas de 70 e 80, a Avenida Paulista foi considerada o centro financeiro da América do Sul, sendo escolhida como símbolo da cidade por seus habitantes. Hoje, várias instituições financeiras já se transferiram para edifícios mais novos, em outras localizações de São Paulo.

Atualmente, a região da Av. Paulista possui edifícios relativamente modernos e com bom padrão construtivo, além de boa infra-estrutura e ampla oferta de serviços – tais como shoppings centers, agências bancárias e restaurantes – sendo considerada uma das principais regiões de escritório de São Paulo para ocupantes de alto padrão.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel. Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.



PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observa-se que os as lojas disponíveis para locação possuem preço pedido variando entre R\$ 55,00 a R\$ 227,00 p/m² mensais e áreas variando entre 110,00 m² e 773,99 m².

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixa**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, constatou-se nesta avaliação a existência de ofertas para locação de imóveis comerciais. Isto nos permitiu utilizar o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para determinação do valor de locação e “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda do imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.



CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	146,42
Área equivalente (m ²):	956,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	139.979,20

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Avenida Paulista, 447 - Loja A - Edifício Olivetti - São Paulo/ SP	1.010,00	830,00	180,00	0,00	0,00	956,00	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS												
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	433,00	236,00	0,00	197,00	0,00	373,90	85.000,00	227,33	Corretor	Sidney	(11) 99394-5991
2	Avenida Paulista, nº 949, Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	352,00	352,00	0,00	0,00	0,00	352,00	37.000,00	105,11	Display Imóveis	Bruno	(11) 3284 - 5199
3	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	773,99	431,44	0,00	600,00	0,00	851,44	92.500,00	108,64	Cushman & Wakefield	Confidencial	(11) 5501-5464
4	Atameda Jaiú, 1700 - Jardim Paulista - São Paulo/ SP	180,00	60,00	60,00	0,00	60,00	144,00	22.000,00	152,78	Khondo	Rosemeire	(11) 3088-4911/9851-6400
5	Rua Pamplona (2 quadras - Jardim Paulista - São Paulo/ SP	360,00	360,00	0,00	0,00	0,00	360,00	20.000,00	55,56	Khondo	Monteiro	(11) 3088-4911
6	Rua Haddock Lobo, 648 (próximo ao Metrô Consolação) - Jardim Paulista - São Paulo/ SP	110,00	110,00	0,00	0,00	0,00	110,00	23.000,00	209,09	Tecad	Cássia	(11) 3133 - 2100





HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Avenida Paulista, 447 - Loja A - Edifício Olivetti - São Paulo/ SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	265,62	
2	Avenida Paulista, nº 949, Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	116,67	116,67
3	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	126,93	126,93
4	Alameda Jaiú, 1700 - Jardim Paulista - São Paulo/ SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	169,58	169,58
5	Rua Pamplona (2 quadras - Jardim Paulista - São Paulo/ SP	0,95	1,14	1,30	1,00	1,00	1,11	82,07	
6	Rua Haddock Lobo, 648 (próximo ao Metrô Consolação) - Jardim Paulista - São Paulo/ SP	0,95	1,14	0,70	1,00	1,00	1,03	172,50	172,50
							Média	155,56	146,42



TRATAMENTO DE AMOSTRA

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	143,09
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	202,23
Limite inferior (-30%):	108,89
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	155,56
SANEAMENTO	
Limite superior:	169,97
Limite inferior:	122,87
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	28,76
Distr. "t" Student:	1,64
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,20
Número de elemetos após saneamento:	4
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	146,42
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	146,42
Área (m²):	956,00
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	139.979,20



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 139.979,20, conforme o "Método Comparativo";
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 956,00m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,31% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21%a.a.
2014	5,20%a.a.
2015 EM DIANTE	5,00%a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 23.072.276,00
ÁREA CONSTRUÍDA	1.010,00 m ²
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 22.843,84



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$23.072.276,00

(Vinte e Três Milhões Setenta e Dois Mil Duzentos e Setenta e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

**R\$139.979,00 (Cento e Trinta e Nove Mil Novecentos e Setenta e Nove Reais)
Mensais**

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



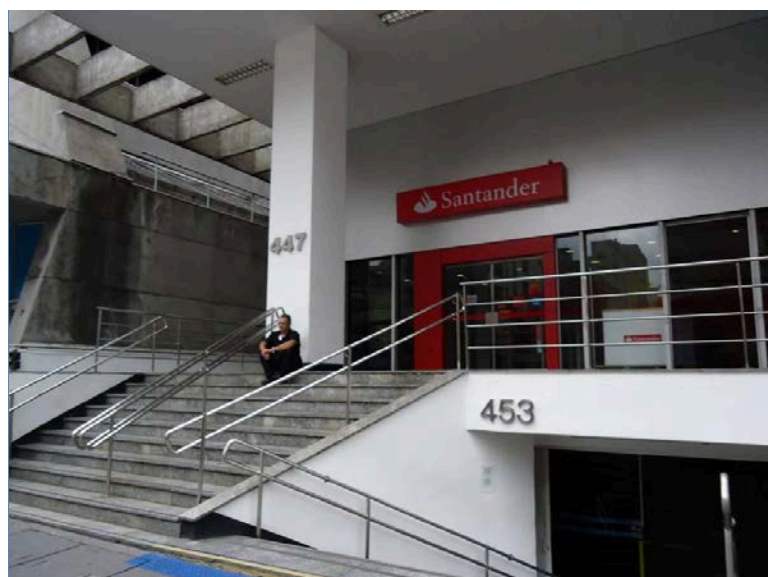
VISTA DA AVENIDA PAULISTA, SENTIDO CONSOLAÇÃO



VISTA DA AVENIDA PAULISTA, SENTIDO PARAÍSO



VISTA DA FACHADA DA AGÊNCIA



VISTA DA FACHADA DA AGÊNCIA



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA – PAVIMENTO TÉRREO



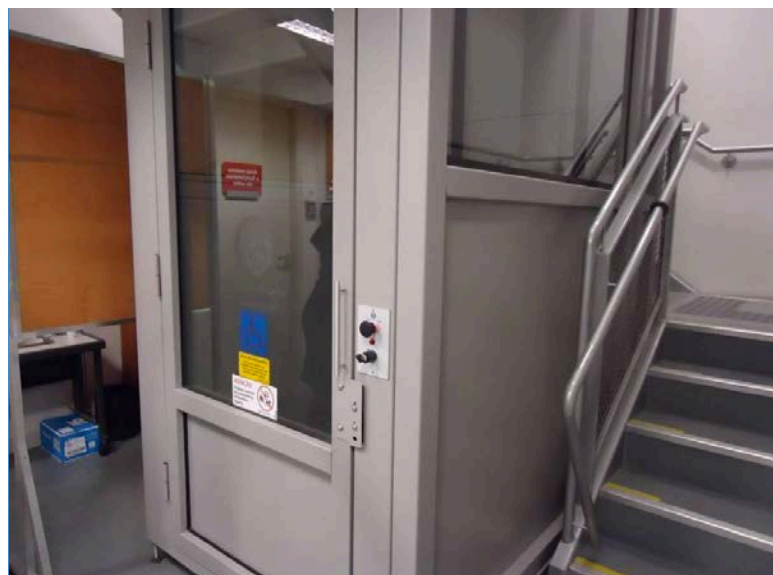
VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO VAN GOGH- PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO VAN GOGH- PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO VAN GOGH- PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL DO ELEVADOR



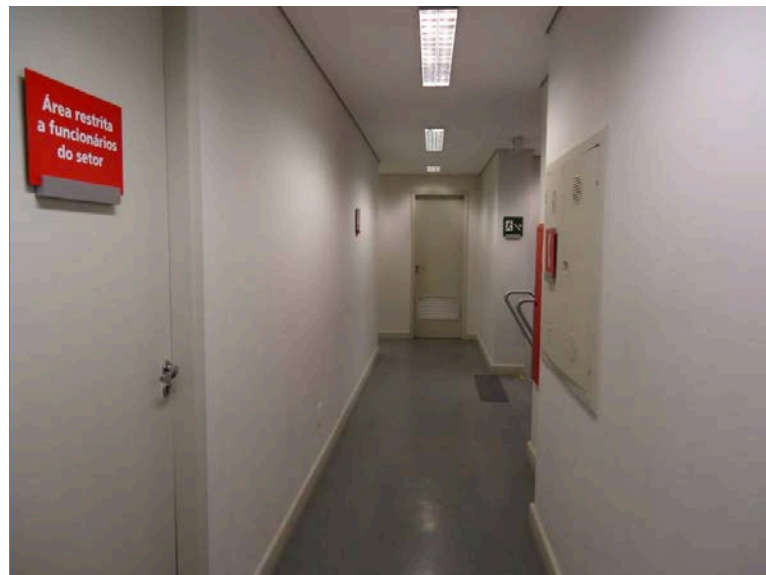
VISTA GERAL INTERNA - 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 2º PAVIMENTO




VISTA GERAL INTERNA - 2º PAVIMENTO



Anexo II - Documentação Fornecida




LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 18.549 ficha -1- São Paulo, 29 de setembro de 1978

A LOJA que recebeu o nº 447, (anteriormente Loja A) de Av. -- Paulista, do EDIFÍCIO OLIVETTI, no 9.º sub-distrito- VILA - MARIANA, contribuinte nº 036.002.0455.6, com a área útil e total de 1.010,00m², a área ideal no terreno de 102,6561m², e fração ideal no terreno de 5,5750%. - PROPRIETÁRIOS - -----

ROLDÃO GODOY, comerciante e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes à Lei 6515/77, HELENA SAMPAIO GODOY, do lar, brasileiros, RG nºs 1.584.024-SF e - 1.853.913, ambos inscritos no CPF sob nº 008.401.738-49, -- residentes e domiciliados nesta Capital, na rue Cubatão, nº 372, aptº 101.- TRANSCRIÇÃO ANTERIOR - 90.911 e Especificação de Condição matrícula nº 12.418.- C ESO. AUT.-----

Classomteya

R-1/18.549.- Por escritura de 30 de junho de 1978, do 1.º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários VENDERAM a DELFIN S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Av. Paulista, nº 1.159, 17.º andar, CGC nº 61648853/0001-29 pelo valor de R\$ 75.800.000,00, o imóvel desta matrícula. São Paulo, 29 de setembro de 1978.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO

Classomteya

R-2/18.549 Por instrumento particular datado de 17/10/84, a DELFIN S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (em liquidação extra judicial), com sede nesta Capital, na Av. Paulista, nº 1.159, - 16.º andar, CGC nº 61.648.853/0001-29, representada por seu liquidante Jesualdo Medeiros, para garantia de um crédito aberto em seu favor pelo BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, com sede no Distrito Federal, e também funcionando na cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Av. República do Chile, nº 230, CGC nº 33.633.686/0001-007, no montante de R\$ 2.777.148,815, --

CONTINUA NO VERSO

Município de São Paulo
Escritório de Registro de Imóveis
0005-AA 194068

Pag. 001/006
Certidão na última página

0005-AA 194068

0005-AA 194068

0005-AA 194068

0005-AA 194068



matrícula 18.549 ficha 01 verso

equivalente na data do título a 155.430,88000 UPC's do BNE, resgatável de uma só vez no mês seguinte ao término da carência que é de 16 meses da data do título, com juros anuais a taxa nominal de 8,5% e a efetiva de 8,623%, deu-lhe em garantia hipotecária o imóvel desta e os de outras matrículas bem como as benfeitorias que lhes forem acrescidas, sendo que o saldo devedor será corrigido monetariamente no 12 dia de cada trimestre civil, na mesma proporção da variação verificada no valor da UPC do BNE, tudo com as demais condições e cláusulas constante do título. São Paulo, 05 de setembro de 1.985.- O OFICIAL MAIOR *[Assinatura]*

AV-3/18.549 Pela Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 03/3/92, registrada sob número 214437 em 04/8/92, na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, consta que a DELFIN S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporada pela DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, na rua Barão do Flamengo, nº 22, Grupo 1.003, CGC 33.923.848/0001-41, e consequentemente, o imóvel desta matrícula, avaliado juntamente com outros em \$ 18.717.672.055,30, foi vertido ao patrimônio desta última nomeada.- São Paulo, 10 de fevereiro de 1.995.....
EU *[Assinatura]* AUXILIAR A DATILOGRAFEI.- O
ESC. AUF. *[Assinatura]*

AV-4/18.549 Pela ata de assembleia geral extraordinária realizada aos 03 de novembro de 1.992, registrada sob número 218335 na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, consta que em virtude da cisão parcial da DELFIN RIO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na rua (CONTINUA NA FICHA 02)



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 18.549 Arquivo 02

São Paulo, 29 de setembro de 1.996. -

Barão do Flamengo, nº 22, sala nº 1.003, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CGC sob nº 33.923.848/0001-41, o imóvel desta matrícula, avaliado juntamente com outros, em CR\$ 30.446.340.467,01, foi vertido ao patrimônio da COLINA PAULISTA S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Praia do Flamengo, nº 200, inscrita no CGC sob nº 68.756.444/0001-95. São Paulo, 07 de novembro de 1.996. - EU AUXILIAR A DIGITEL - O SUBSTITUTO

R-5/18.549 Por instrumento particular datado de 01/09/1.997, a COLINA PAULISTA S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Praia do Flamengo, 220, 16º andar, inscrita no CGC nº 68.756.444/0001-95, LOCOU ao BANCO BOAVISTA S/A., com sede na Praça X, nº 118, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CGC nº 33.485.541/0001-06, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 60 meses, com início em 01/09/1.997 e término em 31/08/2.002, mediante o aluguel mensal de R\$ 27.600,00, que será reajustado a cada 12 meses, ou em periodicidade inferior que venha a ser permitida, pelo IGPIM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro índice idôneo e permitido pela legislação a época e que reflita a variação de preços no período, tudo com as demais cláusulas e condições constantes do título, dentre as quais a que se refere o artigo 1197 do CCB.- São Paulo, 29 de

.....(CONTINUA NO VERSO).....

Pag.: 003/006
Certidão na última página

Métron de Apoio Tecnológico
Elaborado

0005 - AA 194069



TR 349	2v
janeiro de 1.998 - EU <u>Paulo A. I.</u> AUXILIAR A DIGITEI - O SUBSTITUTO <u>Quirino de</u>	
AV-6/18.549 - Do mesmo instrumento do R-5, se verifica que em caso de alienação, promessa de alienação, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Locatário terá preferência em adquirir o imóvel em iguais condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial - São Paulo, 29 de janeiro de 1.998 - EU <u>Paulo A. I.</u> AUXILIAR A DIGITEI - O SUBSTITUTO <u>Quirino de</u>	
Av. 07 - Em 01 de agosto de 2003 Ref. prenotação n. 209.283, de 31 de julho de 2003 Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações e Rescisão de Contrato de Locação, firmado nesta Capital em 30 de julho de 2001, que o Banco Boavista S.A. é atualmente denominado BANCO BOAVISTA INTERATLÂNTICO S.A. , conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19 de setembro de 1997, registrada sob n. 08991058 na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJ, microfilmada em 18.08.1999 (fol. 59.288 - tolo 5.184)	
<u>Alberto Estevão Quirino de</u> ESCREVENTE	<u>Adriano Damásio</u> Substituto de Cliente
Av. 08 - Em 01 de agosto de 2003 Ref. prenotação n. 209.283, de 31 de julho de 2003 CESSÃO Averba-se, nos termos do Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, que o locatário, BANCO BOAVISTA INTERATLÂNTICO S.A., qualificado no R. 05 supra, CEDEU E TRANSFERIU todos os seus direitos e obrigações(continua na folha n. 03).....	

Pag.: 004006
Certidão na última página



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 036.002.0455-6
Nome do(s) contribuinte(s)	: TUIUTI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S/A
CNPJ/CPF	: 4.174.167/0001-20
Local do Imóvel	: AV PAULISTA, 447 LOJA
CEP	: 01311-000
Codlog	: 15656-6
Área do Terreno (m²)	: 1.842
Taxada(m)	: 29,70
Fração Ideal	: 0,0557
Área Construída (m²)	: 1,010
Ano da Construção	: 1978
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 2,342,597,00
Uso do Imóvel	: 43 - IMÓVEL COMERCIAL, COM UTILIZAÇÃO MÚLTIPLA
Data de Emissão	: 28/01/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).



Anexo III – Fluxo de Caixa

URB-SP-AL RIBEIRAO PRETO-EDIF OLIVETTI						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 1.679.750	R\$ 0	R\$ 1.679.750	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.679.750
R\$ 1.770.381	R\$ 0	R\$ 1.770.381	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.770.381
R\$ 1.861.850	R\$ 0	R\$ 1.861.850	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.861.850
R\$ 1.954.943	R\$ 0	R\$ 1.954.943	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.954.943
R\$ 2.052.690	R\$ 0	R\$ 2.052.690	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.052.690
R\$ 2.155.325	R\$ 0	R\$ 2.155.325	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.155.325
R\$ 2.263.091	R\$ 0	R\$ 2.263.091	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.263.091
R\$ 2.376.245	R\$ 0	R\$ 2.376.245	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.376.245
R\$ 2.495.058	R\$ 0	R\$ 2.495.058	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.495.058
R\$ 2.619.811	R\$ 42.712.338	R\$ 45.332.149	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 45.332.149
R\$ 3.192.417	R\$ 0	R\$ 3.192.417	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 3.192.417
VPL	Agência:	R\$ 23.072.276	Estacionamento:	R\$ 0	R\$ 23.072.276	



**Relatório de
Avaliação:** Agência Pedro I Fortaleza
Rua Pedro I, nº 373
Centro - Fortaleza/CE

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL COMERCIAL/AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA RUA PEDRO I, 373 - BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE FORTALEZA, ESTADO DO CEARÁ

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	05 de Janeiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Pedro I, 373 - Centro - Fortaleza-CE	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Leste- Oeste, Dom Manoel, Duque de Caxias e Tristão Gonçalves.	
Vizinhança:	Mista (Comercial e Residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	43,12m
	Topografia:	-
	Formato:	Irregular
	Área de Terreno:	932,62 (Conforme Matrícula)
Unidade Avaliada:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	2.511,00 m ² (Conforme Matrícula)
OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	
5 DOCUMENTAÇÃO:		
Registros:	Cartório de Registro de Imóveis 2º Zona da Comarca de Fortaleza-CE, sob a matrícula nº 54.536	
Taxas e Dispendios:	Notificação do Lançamento do IPTU 2012.	
Outros:	Planta de arquitetura	



6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1)
Índice:	Taxa de ocupação: 60%
	Coefficiente de Aproveitamento: Básico e Máximo = 3, Mínimo = 0,25
Uso:	Residencial, comercial e institucional

7 MERCADO:

Segundo o IBGE, em 2011, Fortaleza é a quinta maior cidade do Brasil com 2.476.589 habitantes. Capital do estado do Ceará, também chamada de "Terra da Luz", Fortaleza é uma cidade turística, com construções modernas e em pleno desenvolvimento. A cidade cresce a cada dia, surgindo sempre novos empreendimentos como: prédios residenciais, hotéis, centro comerciais, restaurantes, casas de show. Na orla, conhecida como "Beira Mar", que vai da Praia de Iracema ao Mucuripe, passando pelo Meireles, cerca de 6 Km, oferta-se todo o tipo de divertimento, como: bares, feira de artesanato, restaurantes regionais e internacionais, casa de show, e outros ramos de atividade que movimentam a economia da cidade.

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas construídas variando de 104m² a 1.000m² e valores unitários pedidos de R\$20,00/m² a R\$95,00/m² de área equivalente, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$18.393.868,00 (Dezoito Milhões Trezentos e Noventa e Três Mil Oitocentos e Sessenta e Oito Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$115.510,00 (Cento e Quinze Mil Quinhentos e Dez Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
EDIFÍCIO	17
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIO	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRICÇÕES QUANTO À ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 (ZOP 1)	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	23
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	23
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	24
Avaliação	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	26



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

31

Conclusão Final de Valores

33

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Documentação Fornecida

Anexo III - Fluxo de Caixa



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Pedro I, 373 - Centro - Fortaleza-CE.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.



MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8
TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

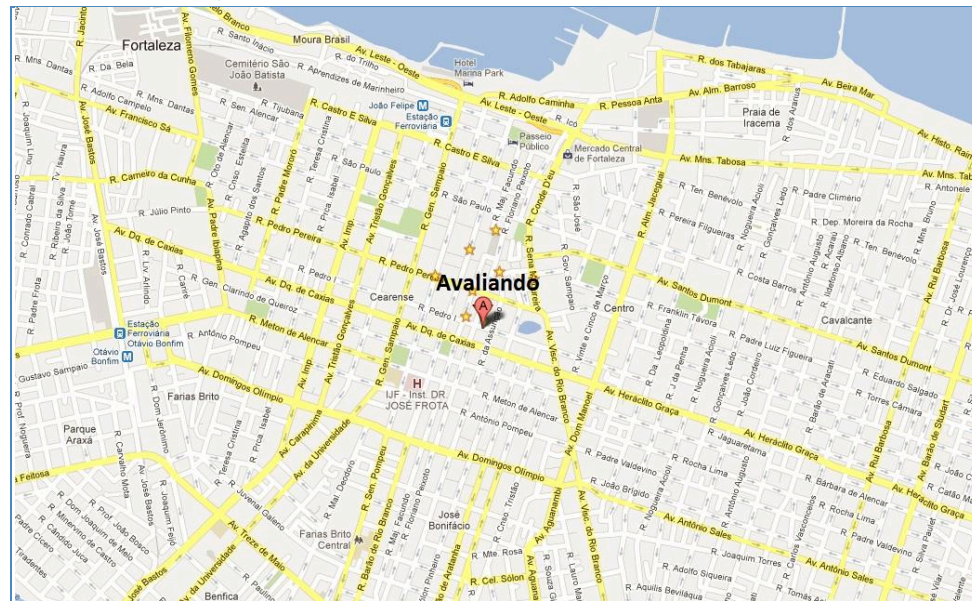
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Pedro I, 373 - Centro - Fortaleza-CE.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 300 m da Praça do Ferreira;
- 450 m do IJF - Inst. Dr. José Frota (Hospital)
- 1000 m da Estação de Metro João Felipe; e
- 5,7 km do Aeroporto Internacional Pinto Martins.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de lojas comerciais de padrão construtivo médio-baixo, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de poucas residências unifamiliares (casas). A região central possui atratividade apenas durante o horário comercial tornando-se pouco segura fora desses horários.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Pedro I é uma via de tráfego normal e sentido único, com duas faixas de rolamento e uma faixa para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais e iluminação pública.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através da Av. Duque de Caxias.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto Internacional Pinto Martins localiza-se a aproximadamente 5,7 km da propriedade, pela Rodovia BR-116, sendo atingível em 25 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de uma loja atualmente ocupada pelo Banco Santander composta pelo pavimento térreo, subsolo e um pavimento superior.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 932,62 m².



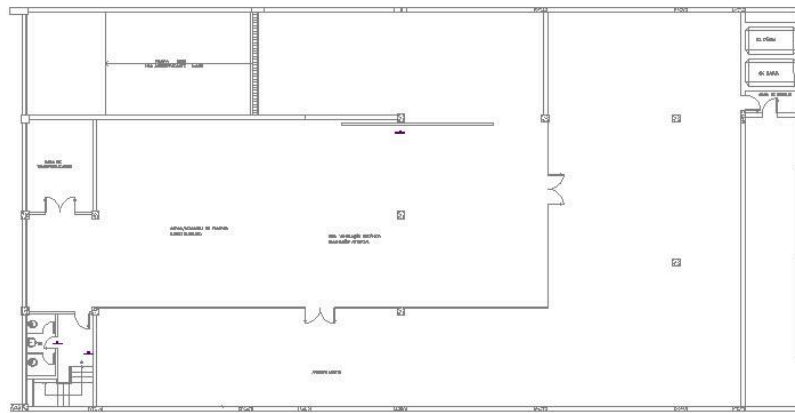
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de uma loja composta por três pavimentos: subsolo, térreo e superior. Atualmente ocupado pelo Banco Santander. Segue abaixo as plantas dos pavimentos.

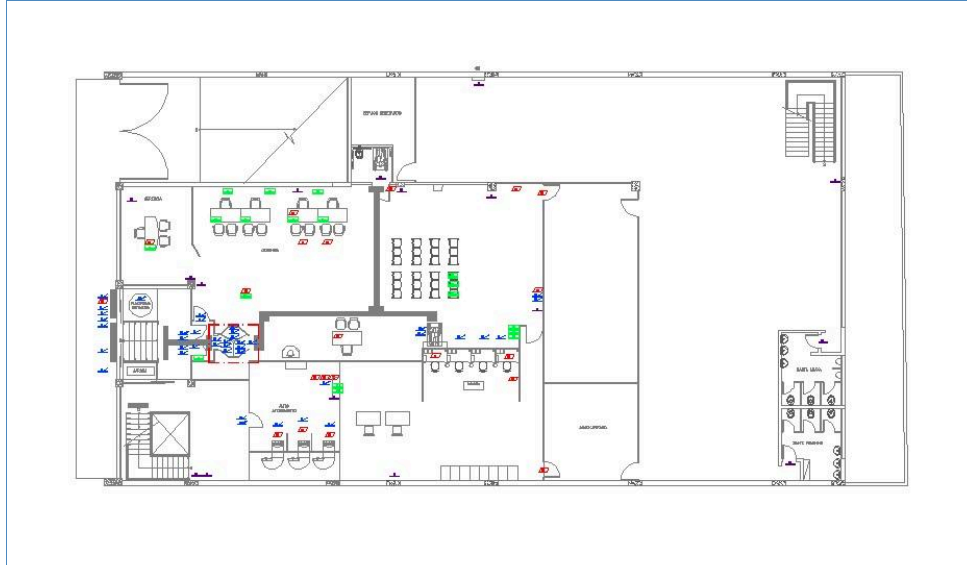
PLANTA PAVIMENTO SUBSOLO



Fonte: Cliente



PLANTA PAVIMENTO TÉRREO



Fonte: Cliente



PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR



Fonte: Cliente



EDIFÍCIO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado com fachadas em concreto e vidro. Possui uma entrada principal e outra pela garagem do subsolo. O pavimentos térreo e superior são grandes salões com poucas salas em alvenaria, banheiros e refeitório. Piso cerâmico, alvenaria em látex sobre massa corrida, vigas aparentes com acabamento em concreto polido, ar condicionado do tipo split, sem forração. Iluminação artificial por lâmpadas fluorescentes em luminárias pendentes. O prédio possui apenas escadas para circulação vertical.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
COMPOSIÇÃO:	Subsolo Garagem (Não ocupado pela agência bancária)
	Térreo Área dos funcionários, atendimento ao cliente, copa, almoxarifado e sanitários
	2º pavimento Não ocupado pela agência bancária
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Concreto e Vidro
COBERTURA	-
ESQUADRIAS	Alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de escadas de concreto
AR CONDICIONADO	Pontual do tipo Split
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores.
FORRO	-
ILUMINAÇÃO	Fluorescente com luminárias suspensas
EST. DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)
IDADE APARENTE	10 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	50 anos



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmico
PAREDES	Pintura látex e azulejos nos banheiros e refeitório
FORROS	-

QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas extraídas da planta de arquitetura fornecida pelo cliente, conforme descrito a seguir:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)
Térreo	818,45
Pavimento Superior	847,31
Subsolo	845,24
TOTAL	2.511,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
TÉRREO	818,45	1,00	818,45
PAVIMENTO SUPERIOR	847,31	0,80	677,85
SUBSOLO	845,24	0,50	422,62
TOTAL	2.511,00		1.918,92

Obs. 1: As áreas acima citadas, não foram aferidas "in loco" por nossos técnicos.

Obs. 2: Todas as áreas foram extraídas da planta baixa de cada pavimento fornecida pelo cliente.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE, sob a matrícula nº.: 54.536 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 54.536:
Descrição: Terreno, perfazendo uma área total de 932,62 m².

TAXAS E DISPÊNDIO

Foi-nos fornecida Notificação do Lançamento do IPTU 2012 do imóvel localizado na Rua Pedro I, 373 A, Centro, para o qual o valor cobrado em 2012 foi de R\$ 14.102,34, a área de terreno mencionada é de 932,62m² e a área total edificada de 2.524,28m².

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura dos pavimentos avaliados.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

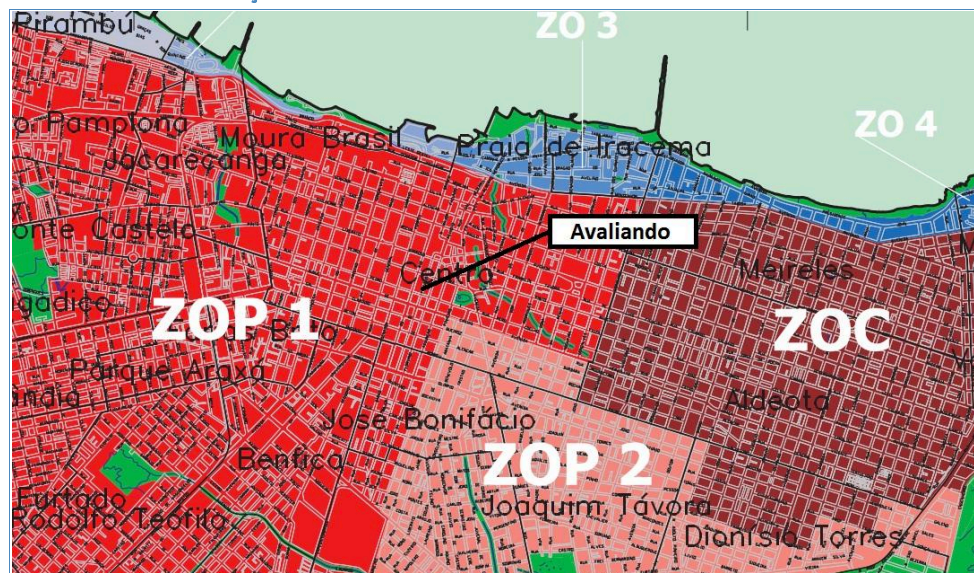
ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Fortaleza é determinada pelo Estatuto da Cidade – e da Seção II, Capítulo I, Título V da Lei Orgânica Municipal.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Ocupação Preferencial 1 - ZOP 1.

Caracteriza-se pela disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Prefeitura do Município de Fortaleza-CE



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1 (ZOP 1)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 60% (Subsolo: 60%);
- Coeficiente de Aproveitamento: Básico e Máximo = 3, Mínimo = 0,25.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são): Residencial, comercial e institucional

OBS.: Informações obtidas através de consulta na internet no site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom).



Fonte: Google Imagens



ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Segundo o IBGE (IBGE, 2011), Fortaleza é a quinta maior cidade do Brasil com 2.476.589 habitantes. Capital do estado do Ceará, também chamada de "Terra da Luz", Fortaleza é uma cidade turística, com construções modernas e em pleno desenvolvimento. A cidade cresce a cada dia, surgindo sempre novos empreendimentos como: prédios residenciais, hotéis, centros comerciais, restaurantes, casas de show, entre outros. Na orla, conhecida como "Beira Mar", que vai da Praia de Iracema ao Mucuripe, passando pelo Meireles, cerca de 6 Km, oferta-se todo o tipo de divertimento, como: bares, feira de artesanato, restaurantes regionais e internacionais, casa de show, e outros ramos de atividade que movimentam a economia da cidade.

Durante nossa pesquisa de mercado, moradores e corretores da região relatam que o valor do metro quadrado na região tem aumentado exponencialmente, principalmente nas regiões beira mar para o segmento imobiliário residencial. Por ser uma cidade plana e ainda com muita área disponível, a cidade cresce horizontalmente com exceção da zona praiana.

Fortaleza será uma das 12 sedes da Copa do Mundo de Futebol de 2014 e foi a primeira cidade a entregar o estádio para a Copa, provando que o setor da construção civil está muito bem servido e isso está atraindo muitos investidores para a cidade.

O centro de Fortaleza, como na maioria das cidades brasileiras, mantém em sua grande maioria imóveis antigos servindo quase que exclusivamente para o comércio. Nota-se que o crescimento da cidade se dá basicamente pelas construções residenciais e de exploração turística.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, composta por imóveis comerciais em proporção muito superior à residenciais. A maioria dos imóveis para locação possui baixo padrão e quase sempre muito antiga. A região possui circulação para o comércio apenas durante o dia.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Através de contatos com corretores locais, observou-se que a disponibilidade de imóveis comerciais para locação com as mesmas características, localizados na região próxima ao imóvel em estudo pode ser considerada baixa.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 104,00 m² a 1.000,00 m² e valores pedidos de R\$ 20,00/m² a R\$ 95,00/m² de área equivalente, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.



CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, constatou-se nesta avaliação a existência de ofertas locação de imóveis comerciais. Isto nos permitiu utilizar o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para determinação do valor de locação e o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda do imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	60,20
Área Equivalente (m ²):	1.918,92
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	115.510,00

A seguir apresentaremos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO												
-	R. Dom Pedro I, Nº 373 - Centro - Fortaleza-CE	2.511,00	818,45	0,00	847,31	845,24	1918,92	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS												
1	R. Pedro Pereira/R. Maj. Facundo - Centro - Fortaleza-CE	528,00	416,00	112,00	0,00	0,00	494,40	35.000,00	70,79	Proprietário	João	(85) 3224-9033/9904-3711
2	R. Liberato Barroso, 153 - Centro - Fortaleza-CE	120,00	50,00	60,00	0,00	0,00	92,00	8.000,00	86,96	Proprietário	Mikaela/ Claudia	(85) 3081-1723
3	R. Sen. Pompeu, 1175 - Centro - Fortaleza-CE	104,00	52,00	52,00	0,00	0,00	88,40	6.800,00	76,92	Proprietário	Glauber	(85) 8788-6461
4	R. Major Facundo, 894 - Centro - Fortaleza-CE	264,00	132,00	132,00	0,00	0,00	224,40	5.000,00	22,28	Alessandro Belchior	Priscila	(85) 3466 4343
5	R. Maj. Facundo/ R. Tv Pará - Centro - Fortaleza-CE	390,00	390,00	0,00	0,00	0,00	390,00	37.000,00	94,87	Proprietário	Gisele	(85) 3305-0505
6	Av. Dom Manuel, 1085 - Centro - Fortaleza-CE	150,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00	3.000,00	20,00	Alessandro Belchior	Priscila	(85) 3466 4343
7	R. Castro E Silva, 576 - Centro - Fortaleza-CE	1.000,00	800,00	200,00	0,00	0,00	940,00	36.000,00	38,30	Alessandro Belchior	Priscila	(85) 3466 4343





HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	R. Dom Pedro I, Nº 373 - Centro - Fortaleza-CE	Fora da melhor região de comércio e movimentação de	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	R. Pedro Pereira/R. Mej. Facundo - Centro - Fortaleza-CE	Loja de esquina	0,90	1,29	0,75	0,84	1,00	56,05	56,05
2	R. Liberato Barroso, 153 - Centro - Fortaleza-CE	Calçada	0,80	1,38	0,85	0,68	1,00	63,91	63,91
3	R. Sen. Pompeu, 1175 - Centro - Fortaleza-CE	Ponta da melhor região	0,90	1,29	0,85	0,68	1,07	61,40	61,40
4	R. Major Facundo, 894 - Centro - Fortaleza-CE	Fora da melhor região	0,90	1,29	1,40	0,76	1,06	30,29	30,29
5	R. Maj. Facundo/R. TV Parã - Centro - Fortaleza-CE	Em frente a Praça do Ferreira - ótima localização	0,90	1,20	0,75	0,82	0,98	63,61	63,61
6	Av. Dom Manuel, 1085 - Centro - Fortaleza-CE	Boa via de acesso, mas fora do comércio popular	0,90	1,29	1,50	0,73	1,00	27,23	27,23
7	R. Castro E Silva, 576 - Centro - Fortaleza-CE	Ao lado do METRO boa localização	0,90	1,50	1,15	0,91	1,06	56,01	56,01
Média								51,22	60,20



TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	58,59
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	66,58
-------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	35,85
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	7
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	51,22
---	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	62,69
------------------	-------

Limite inferior:	57,70
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	3,64
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,53
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,06
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	5
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	60,20
---	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	60,20
---------------------------------------	-------

Área Equivalente (m ²):	1.918,92
-------------------------------------	----------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	115.510,00
---	-------------------



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Fortaleza, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: R\$ 115.510,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 1.918,92 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,56% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 18.393.868,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.511,00 m ²
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 7.325,32



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$18.393.868,00

(Dezoito Milhões Trezentos e Noventa e Três Mil Oitocentos e Sessenta e Oito Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 115.510,00

(Cento e Quinze Mil Quinhentos e Dez Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA - FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



RAMPA DE ACESSO PARA O SUBSOLO - GARAGEM



SUBSOLO - GARAGEM



ENTRADA PRINCIPAL - ESCADA DE ACESSO SUBSOLO E 1º PAVIMENTO



ATENDIMENTO AOS CLIENTES - PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA RUA – RUA PEDRO I – SENTIDO PRAIA



VISTA DA RUA – RUA PEDRO I – SENTIDO BAIRRO



SANITÁRIO- PAVIMENTO TÉRREO



PAVIMENTO TÉRREO – ATENDIMENTO AO CLIENTE



ESCADA DOS FUNDOS ACESSO DO TÉRREO PARA O 2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO (PAREDES EM DIVISÓRIAS)



Anexo II - Documentação Fornecida



CONTRIBUINTE BANCO SUDAMERIS BRASIL SOCIEDADE ANONIMA 001-4585				
ENDEREÇO DO IMÓVEL RU PEDRO PRIMEIRO 373 A CENTRO				
INSCRIÇÃO 071551 4	REGIONAL 2	REGIÃO 1	CARTOGRAFIA 03 036 0221 0000	EMISSÃO 09/01/2012
<p>Senhor(a) Contribuinte,</p> <p>Pela correspondência presente, notificamos o lançamento do IPTU relativo ao exercício de 2012, que poderá ser pago em cota única com 10% (dez por cento) de desconto até o dia 07/02/2012, ou com 5% (cinco por cento) de desconto até o dia 07/03/2012, no caso de imóveis sem débitos com o Fisco Municipal.</p> <p style="text-align: right;">Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza</p>				
NOTIFICAÇÃO DO LANÇAMENTO DO IPTU 2012 - Predial				
VALOR VENAL (R\$)	*1.084.629,00			
ALÍQUOTA (%)	2,0			
VALOR DO IMPOSTO (R\$)	***15.669,27			
QUANTIDADE DE PARCELAS	11			
CLASSIFICAÇÃO ARQUITETÔNICA	Arq. especial			
USO ESPECÍFICO	Comercial			
FRENTE DO TERRENO (m)	26,00			
NÚMERO DE FRENTES	1			
ÁREA DO TERRENO (m²)	932,62			
ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (m²)	2524,28			
ÁREA EDIFICADA DA UNIDADE (m²)	2524,28			
VALOR m² TERRENO (R\$)	*****507,18			
VALOR m² EDIFICAÇÃO (R\$)	*****804,06			
PISCINA	Sem			
PAVIMENTAÇÃO PARA VEÍCULOS	Asfalto			
VIDROS	Especiais			
NÚMERO DE UNIDADES NO LOTE	1			
DATA DA CONSTRUÇÃO	01/01/1961			
FATOR DE DEPRECIÇÃO	70%			
REDUCAO de 20% cf. ART.2 INCISO II da LC 33/2006.				
		VENCIMENTO: 07/02/2012		
		PRIMEIRA PARCELA (SEM DESCONTO): R\$ *****1.424,57		
		COTA ÚNICA: (10% DE DESCONTO) R\$ *****14.102,34		
		<small>De acordo com artigo 3º da Lei Complementar 33/2006, o contribuinte tem até 30 dias do primeiro vencimento da cota única para requerer a reavaliação do valor venal do imóvel ou impugnar o lançamento.</small>		



telefone: 3105.1211
www.sefin.fortaleza.ce.gov.br

IPTU - 2012

14.102.34R 25/12

BANCO SUDAMERIS BRASIL SOCIEDADE ANONIMA
RU PEDRO PRIMEIRO 373 A
CENTRO
60035-100 FORTALEZA-CE

120829562400189000003045530190112

ADOS DO IMÓVEL

endereço: **RU PEDRO PRIMEIRO 373 A**
CENTRO
inscrição: **071551 4** Região: **1**
artografia: **03 036 0221 0000**

Banco Santander (Brasil) S/A

071551 4

26 JAN. 2012

Administração de Bens
Controladoria de Documento



IPTU 2012

Prefeitura trabalhando pra você.
Juntos construindo a Fortaleza Bela.
Pague seu IPTU em dia.

Vila do Mar: Um dos maiores projetos de requalificação urbana do Brasil, entre o Pinaçu e a Barra do Ceará, com calçadão, mirante, quadras esportivas, praças de convivência, novas habitações para quem vivia em áreas de risco e muitas outras melhorias.



M1203F


REDE AUTORIZADA

Banco Bradesco S. A

BANESPA - Banco do Estado de São Paulo



Ag. 1585/ Fortaleza

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ		MATRICULA 54.536
RUA PEDRO I, 761 - FONE 231.9677		REGISTRO DATA 14/ Setembro/ 1992
ANA TERESA ARAÚJO MELLO FINEA - Oficial HAROLDO PROENÇA FINEA - Substituto		RUBRICA 

IMÓVEL - Um terreno situado nesta Capital, na rua Pedro I, Centro, medindo e estremando: ao norte (frente) com a dita rua Pedro I ao nascente (lado direito) com dois seguimentos, o primeiro medindo 43,12m no sentido norte-sul, com o prédio número 357, que dá frente para a rua Pedro I, de propriedade da Maria Edna Pinheiro Ildengrin, anteriormente do espólio de José Castelar Pinheiro, o segundo medindo 0,22cm com o prédio de nº 420, que dá frente para a Av. Duque de Caxias, de propriedade de Telecomunicações do Ceará S/A-Telecoará, distando o primeiro do segundo 8,14m no sentido nascente-poente; ao sul (fundos) com dois seguimentos, o primeiro medindo 8,14m no sentido nascente-poente, com o prédio nº 426, da Av. Duque de Caxias, de propriedade de Telecomunicações do Ceará S/A-Telecoará, e o segundo medindo 13,42m no sentido nascente-poente, com o prédio 432, que dá frente para a Av. Duque de Caxias, de propriedade do José Wagner Castelar Pinheiro, distando o 1º do 2º 0,22cm no sentido norte-sul; e ao poente (lado esquerdo) medindo 43,34m com terreno de propriedade de Célio Ferreira Fontenele, antes com o prédio de Raimundo Montenegro Mattos, que dá frente para a rua Pedro I, terreno esse perfazendo uma área total de 932,62m².

PROPRIETÁRIO - BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., entidade de crédito, com sede na Cidade de São Paulo-SP, na Av. Brigadeiro Luís Antonio, nº 2.620, CCG/ME nº 61.230.165/0001-44.

TÍTULO ADQUISITIVO - Matrículas nºs 26.571 e 26.572, ambas deste Registro.

Av.01/54.536 - Procedeu-se a esta averbação, para constar que, a presente matrícula, foi aberta, em virtude da unificação e fusão das Matrículas nºs 26.571 e 26.572, deste Registro, tendo em vista o requerimento, datado em 11 de Setembro de 1992, e Certidão da Prefeitura Municipal de Fortaleza, apresentados e arquivados neste Cartório, Fortaleza, 14 de Setembro de 1992. *Escritura nº 100/92 de Luiz Escrivente Compromissada, datilografada. Subscrito por Luiz Escrivente Compromissada, Substituto da Oficiala.*

Av.02/54.536 - Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado em 11 de Setembro de 1992, acompanhado da Certidão da Prefeitura Municipal de Fortaleza, e Certidão Negativa de Débito-CND, datado em 20 de Agosto de 1992, Série.C, nº 170568, apresentados e arquivados neste Cartório, para constar que, no terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio situado nesta Capital, na rua Pedro I, nº 373, com uma área construída de 2.511,00m²; Cadastrado na Prefeitura Municipal de Fortaleza, a partir do ano de 1961, em nome do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A. Fortaleza, 14 de Setembro de 1992. *Escritura nº 100/92 de Luiz Escrivente Compromissada, datilografada. Subscrito por Luiz Escrivente Compromissada, Substituto da Oficiala.*



Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 54536	Ficha 02
--	--------------------	-------------

2003/002713, datadas de 11 de novembro de 2002, 26 de fevereiro de 2003, nos valores de R\$ 33.900,00 e R\$ 3.808,51, respectivamente. Fortaleza, 28 de fevereiro de 2003. (Conforme Art. 1246 C.C.) //

Eu, Roberto Rodrigues de Oliveira, conferi. //

Subprovo, Roberto Rodrigues de Oliveira, oficial/substituto.

R.07/54536 - COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública lavrada aos 15 de abril de 2003 em Notas do Cartório do 16º Tabelião de São Paulo, no livro nº 2.699, página nº 329, e Escritura Pública de Declaração, lavrada em notas do mesmo cartório, aos 10 de junho de 2003, prenotadas em 17 de junho de 2003 sob nº 171.594, o proprietário, Banco Itaú S/A, já qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, com sede na Avenida Paulista nº 1000, 16º andar, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MP sob nº 60.942.638/0001-73, pelo valor de R\$ 1.776.892,12 (um milhão, setecentos e setenta e seis mil, oitocentos e noventa e dois reais, oitenta e dois centavos); dispensada a vendedora das apresentações das Certidões Negativas de Tributos e Contribuições Federais e Negativa de Débitos do INSS, conforme parágrafo 3º do Artigo 7º de Lei nº 8.668/93, Fortaleza, 18 de junho de 2003. (Conforme Art. 1246 C.C.) //

Eu, Roberto Rodrigues de Oliveira, conferi. //

Subprovo, Roberto Rodrigues de Oliveira, oficial/substituto.

AV.08/54536 - CANCELAMENTO - Proceder-se a esta averbação nos termos das escrituras que deram origem ao R. 07, acima, para constar que ficou cancelada a Av. 05 desta matrícula. Fortaleza, 18 de junho de 2003. (Conforme Art. 1246 C.C.) //

Eu, Roberto Rodrigues de Oliveira, conferi. //

Subprovo, Roberto Rodrigues de Oliveira, oficial/substituto.

AV.09/54536 - ITBI - Proceder-se a esta averbação para constar que relativamente ao R. 07, acima, foi apresentada e arquivada neste Ofício Imobiliário a Guia de Recolhimento do ITBI nº 2003/006201, datada de 05 de maio de 2003, no valor de R\$ 35.537,85, Fortaleza, 18 de junho de 2003. (Conforme Art. 1246 C.C.) //

Eu, Roberto Rodrigues de Oliveira, conferi. //

Subprovo, Roberto Rodrigues de Oliveira, oficial/substituto.

R.10/54536 - TERMO DE ARROLAMENTO - Nos termos do Ofício nº 251/2006 da Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, datado de 30 de Maio de 2006, prenotado em 11/07/2006 sob o nº 190079, arquivado nesta Serventia sob o nº 7128, o imóvel objeto da presente matrícula foi arrolado, conforme Extrato de Bens e Direitos para Arrolamento em nome do Banco Sudameris Brasil S.A., CNPJ nº 60.942.638/0001-73, conforme processo administrativo nº 13805.003397/97-19, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10/12/1997. Ressaltando, na oportunidade que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a referida unidade da Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º de Decreto-Lei nº 2.303 de 21/11/1996, observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei nº 8.383, de 30/12/1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249, de 26/12/1995, independentemente de outras combinações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexistência da comunicação. Fortaleza, 12 de Julho de 2006. (Conforme Art. 1246 C.C.) //

Continuar na Ficha Nº: 03



Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Município 54036	Ficha 02
<p>CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula No. 54.536, vindos da ficha Nº 61. //</p> <p>AV.05/54536 - RAZÃO SOCIAL - Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento e documentação anexa, prenotados em 10 de fevereiro de 2003 sob nº 169.562 e arquivados neste Ofício Imobiliário, para constar que o proprietário, Banco Andriana do Sul S/A, teve sua razão social alterada para BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO SUDAMERIS S/A, Fortaleza, 10 de fevereiro de 2003. (Conforme Art. 534 C.C.) // Eu, <u>Rosilene Rodrigues da Conceição</u>, conferi. // Substretivo, <u>Rosilene Rodrigues da Conceição</u>, oficial/substituto.</p> <p>R.04750338 - COMPRA E VENDA - Conforme Escritura Pública lavrada aos 03 de outubro de 2002 em Notas do Cartório do 16º Tabelião de São Paulo, no livro nº 2.452, página nº 101, posteriormente retranscrita em notas do mesmo cartório, aos 19 de dezembro de 2002, no livro nº 2.677, páginas nºs 21 a 23, prenotada em 15 de fevereiro de 2003 sob nº 169.717, o proprietário, Banco Comercial e de Investimento Sudameris S/A, já qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula ao BANCO ITAÚ S/A, com sede na Rua Boa Vista nº 176, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, pelo valor de R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais), Fortaleza, 28 de fevereiro de 2003. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, <u>Rosilene Rodrigues da Conceição</u>, conferi. // Substretivo, <u>Rosilene Rodrigues da Conceição</u>, oficial/substituto.</p> <p>AV.05/54536 - RESTRIÇÕES FIDUCIÁRIA - Procedeu-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública que deu origem ao R. 04, acima, para constar que o imóvel desta matrícula constitui o patrimônio do fundo Sudameris de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 04.142.571/0001-11, NÃO se comunicando, portanto, com o patrimônio do Banco Itaú S/A, que figurará como administrador, observadas, quanto a tal bem e direitos, as seguintes condições: 1) que deverão constar da matrícula do imóvel as restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, quais sejam, de que o imóvel: 1.1) não integra o ativo do administrador; 1.2) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; 1.3) não compõe a lista de bens e direitos da instituição administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 1.4) não pode ser dado em garantia de débito de operações na instituição administradora; 1.5) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e 1.6) não é objeto de constituição de ônus reais. Fortaleza, 28 de fevereiro de 2003. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, <u>Rosilene Rodrigues da Conceição</u>, conferi. // Substretivo, <u>Rosilene Rodrigues da Conceição</u>, oficial/substituto.</p> <p>AV.06/54536 - CERTIDÃO - Procedeu-se a esta averbação para constar que relativamente ao R. 04, desta matrícula, foram apuradas e arquivadas neste Ofício Imobiliário as certidões: Negativa Quanto à Dívida Ativa da União, datada de 10 de fevereiro de 2003, expedida com fulcro na Portaria PREV nº 22, de 19.01.2001; Negativa de Débitos Estaduais nº 200300269387, datada de 26 de fevereiro de 2003; emitidas em nome do Banco Comercial e de Investimento Sudameris S/A; Positiva com Efeito de Negativa da Secretaria de Finanças deste município, Série AR nº 242.130-4, datada de 31 de outubro de 2002 e as Guias de Recolhimentos do ITBI nºs 2002/010360,</p>		



Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 54536	Ficha 03
---	---------------------------	--------------------

Eu, Adilson F. de S. Silva, conferi. //
 Subscreevo, _____, oficial/substituto.

SERVIÇO ÚNICO PARA A DAV. DÍCTO PARA OS FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO DE IMÓVEIS E DE SEUS PROCEDIMENTOS - COMARCA

SERVIÇO ÚNICO PARA A DAV. DÍCTO PARA OS FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO DE IMÓVEIS E DE SEUS PROCEDIMENTOS - COMARCA

SERVIÇO ÚNICO PARA A DAV. DÍCTO PARA OS FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO DE IMÓVEIS E DE SEUS PROCEDIMENTOS - COMARCA

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

Certifico que a presente copia contém todos os assentamentos lançados no livro original da matrícula nº 54536

Assinatura: Adilson F. de S. Silva
 Titular/Substituto: _____
 Assessor(a) _____
 Substituto(a) _____

BUSCAEXP. JUDICIAS
 Conferido por: [assinatura] 07/03/2026



Anexo III – Fluxo de Caixa

FORTALEZA-CENTRO DOM PEDRO						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 1.285.320	R\$ 0	R\$ 1.285.320	R\$ 100.800	R\$ 0	R\$ 100.800	R\$ 1.386.120
R\$ 1.354.669	R\$ 0	R\$ 1.354.669	R\$ 106.239	R\$ 0	R\$ 106.239	R\$ 1.460.908
R\$ 1.424.660	R\$ 0	R\$ 1.424.660	R\$ 111.728	R\$ 0	R\$ 111.728	R\$ 1.536.388
R\$ 1.495.893	R\$ 0	R\$ 1.495.893	R\$ 117.314	R\$ 0	R\$ 117.314	R\$ 1.613.207
R\$ 1.570.688	R\$ 0	R\$ 1.570.688	R\$ 123.180	R\$ 0	R\$ 123.180	R\$ 1.693.868
R\$ 1.649.222	R\$ 0	R\$ 1.649.222	R\$ 129.339	R\$ 0	R\$ 129.339	R\$ 1.778.561
R\$ 1.731.683	R\$ 0	R\$ 1.731.683	R\$ 135.806	R\$ 0	R\$ 135.806	R\$ 1.867.489
R\$ 1.818.268	R\$ 0	R\$ 1.818.268	R\$ 142.596	R\$ 0	R\$ 142.596	R\$ 1.960.864
R\$ 1.909.181	R\$ 0	R\$ 1.909.181	R\$ 149.726	R\$ 0	R\$ 149.726	R\$ 2.058.907
R\$ 2.004.640	R\$ 31.593.417	R\$ 33.598.057	R\$ 157.212	R\$ 2.477.684	R\$ 2.634.896	R\$ 36.232.953
R\$ 2.442.790	R\$ 0	R\$ 2.442.790	R\$ 191.573	R\$ 0	R\$ 191.573	R\$ 2.634.363
VPL	Agência:	R\$ 17.056.248	Estacionamento:	R\$ 1.337.620	R\$ 18.393.868	



Relatório de Avaliação: Agência – RIO DE JANEIRO
Avenida Presidente Vargas nº 100, Centro,
Rio de Janeiro / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA AVENIDA
PRESIDENTE VARGAS Nº 100, CENTRO, CIDADE E ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação dos “valores de mercado livre” para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Presidente Vargas nº 100, esquina com Rua da Candelária nº 60 A, Centro – Rio de Janeiro/RJ	
Acessibilidade:	Através da Avenida Rio Branco e Rua 1º de Março	
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans, metroviário através da Estação Uruguaiana e ferroviário através da Estação Central; barcas pela Praça XV e vôos domésticos pelo Aeroporto Santos Dumont.	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	16,00m para a Av. Presidente Vargas
	Topografia:	Plana, ao nível dos logradouros.
	Formato:	Irregular
	Área de Terreno:	800,00 m ² aproximadamente.
	Fração Ideal:	Não disponível
Construção:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial (loja de frente para a rua e de esquina), sob prédio comercial de bom padrão, composta por loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento.
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
	Área Construída:	3.161,00m ²



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Matrícula nº 35.095 (loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento) do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, datada em 24/07/2012.
Taxas e Dispendios:	Cópias das Guias de IPTU ano 2012 com as seguintes inscrições: 1.988.587-0, 1.988.588-8, 1.988.589-6 e 1.988.590-4.
Outros:	Jogo de plantas (incompleto) em arquivo digital

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Área Central 2 (AC-2)
Uso:	Comercial, prestação de Serviços
Índices Urbanísticos	Taxa de Ocupação: 100% Índice de Aproveitamento de área: 15,0 Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresarias com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

O imóvel avaliando é uma loja comercial com frente para a rua, com regular estado de conservação, bom padrão e boa localização. Está situado em um dos principais eixos viários e comerciais do Centro (Pio X - Av. Presidente Vargas), que possui ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco e Presidente Vargas.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são boas.



8 AVALIAÇÃO:

**VALOR DE MERCADO PARA
VENDA (R\$)**

**R\$ 60.606.076,00 (Sessenta Milhões Seiscentos e Seis Mil
Setenta e Seis Reais)**

**VALOR DE MERCADO PARA
LOCAÇÃO (R\$)**

**R\$ 354.805,00 (Trezentos e Cinquenta e Quatro Mil e Oitocentos
e Cinco Reais) Mensais**



ÍNDICE

ÍNDICE	6
Objetivo	8
Metodologia	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	10
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	10
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	10
Especificação da Avaliação	11
Premissas e “Disclaimers”	13
Localização	14
SITUAÇÃO	14
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	14
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	15
TRANSPORTES	15
Descrição da Propriedade	16
TERRENO	16
CONSTRUÇÃO	17
ÁREA EQUIVALENTE	19
Documentação	20
REGISTRO DO IMÓVEL	20
TAXAS E DISPÊNDIOS	20
PLANTAS DO IMÓVEL	20
Planejamento Urbano	21
ZONEAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
DESCRIÇÃO DA REGIÃO	22
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
Avaliação	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS	27



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	28
TRATAMENTO ESTATÍSTICO	29
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	30
Conclusão Final de Valor	32
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Documentação Fornecida	
Anexo III – Fluxo de Caixa Descontado	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar os “valores de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial situado na Av. Presidente Vargas nº 100, Centro – Rio de Janeiro/RJ.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8
TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	10,83%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman&Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



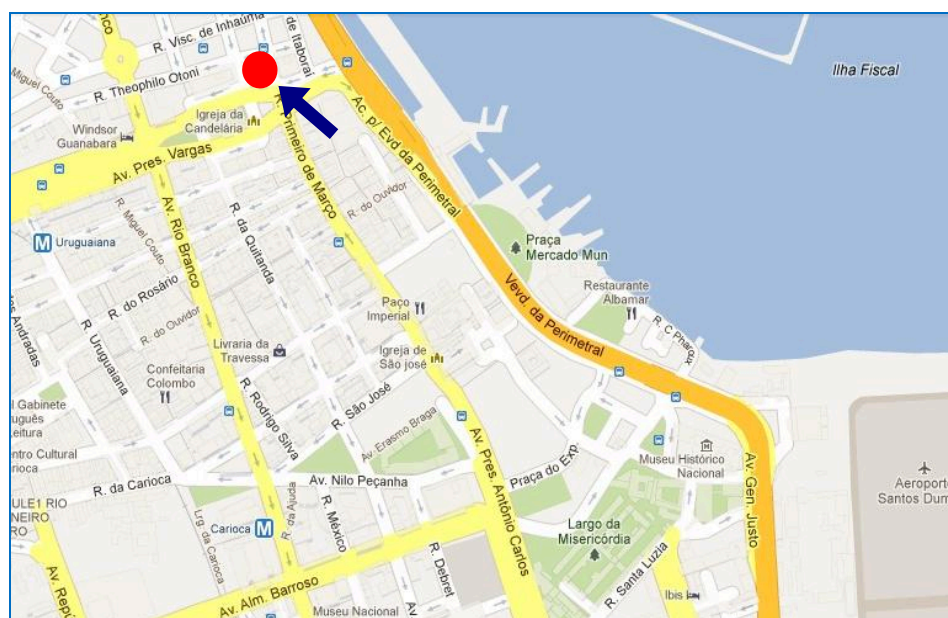
Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Presidente Vargas n° 100, esquina com a Rua da Candelária e Rua 1º Março – bairro Centro – Rio de Janeiro/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Avenida Rio Branco e Rua 1º de Março.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Avenida Presidente Vargas (trecho Praça Pio X) trata-se de um dos principais eixos viários e comerciais da área central com tráfego intenso em duplo sentido. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.

A região também conta com o sistema metroviário através da Estação Uruguaiana, a menos de 500 m e ferroviário, através da Estação Central do Brasil distante a cerca de 1,2 km, além das barcas entre Rio-Niterói, em frente na Praça XV, a cerca de 500 m.

O Aeroporto Santos Dumont dista a aproximadamente 1,7 km e o Internacional Galeão Antônio Carlos Jobim a aproximadamente 20 km com acesso pela Linha Vermelha.



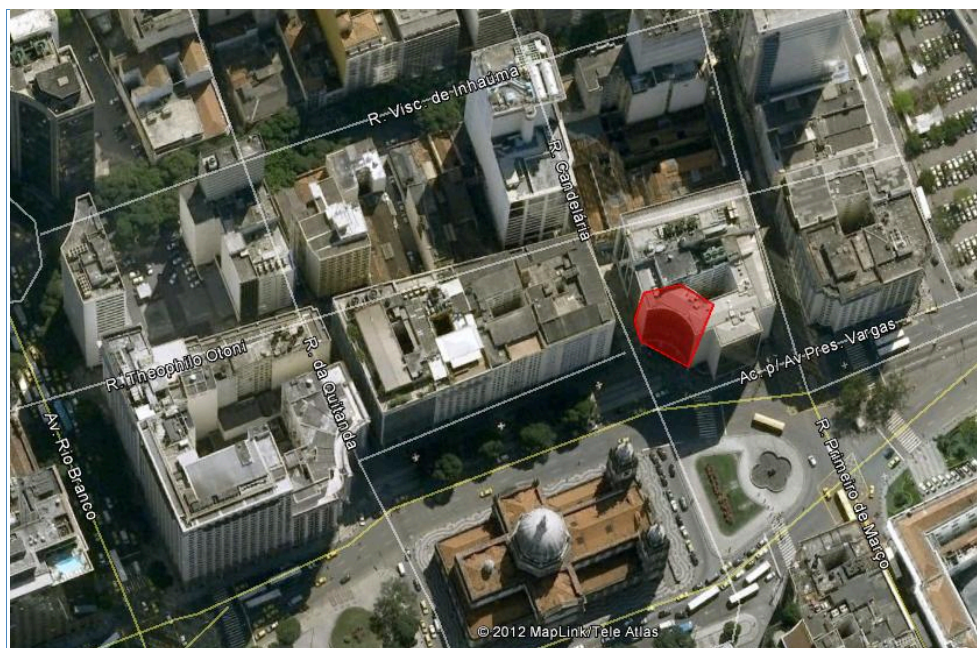
Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (loja de frente de rua), sob prédio comercial de alto padrão, atualmente ocupada pela agência PRESIDENTE VARGAS do Santander, composta por loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento. O Edifício é composto de 13 andares e tem 40 anos de construção.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular, esquina;
- Topografia: Plana, ao nível dos logradouros;
- Limites: aproximado
 - 16,00 m de frente para a Avenida Presidente Vargas;
- Área: 800,00 m² aproximadamente.
- Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida e estimadas não tendo sido aferidas in loco.





CONSTRUÇÃO

LOJA COM SUBSOLO, SOBRELOJA E 2º PAVIMENTO

Trata-se de uma loja frente para a rua e de esquina.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA
	O imóvel é composto por subsolo, pavimento térreo (loja), sobreloja e 2º pavimento
COMPOSIÇÃO:	Subsolo Acesso por escada e elevador, retaguarda, arquivo, tesouraria, copa, banheiros, depósitos e casa de máquinas de AC;
	Térreo Acesso por rampas e portas giratórias, autoatendimento, recepção, caixas, atendimento, gerência, 03 banheiros, sendo 01 para PNE, retaguarda e casa de máquinas de AC;
	Sobreloja Acesso por escada e elevador, gerência pessoa física e jurídica, sala de reunião, gerência Van Gogh, 02 banheiros, sala técnica e casa de máquinas de AC;
	2º pavimento Acesso por escada e elevador, recepção, salões, auditório, 03 banheiros, sendo 01 para PNE, copa e casa de máquinas de AC.



ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Painéis em alumínio+ vidro e alvenaria revestida em mármore
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escadas em concreto, em ferro com granito e 01 elevador.
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência,
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Granito, cerâmica, vinílico e carpete
PAREDES:	Pintura látex, cerâmica, azulejo e revestimento acústico
FORROS:	Rebaixo em gesso com pintura

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente e estimativas, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

FONTE	IPTU
ÁREA TOTAL	3.161,00 M²

OBS.: As áreas foram extraídas da documentação fornecida pelo consulente e estimadas não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.



ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total utilizada esta de acordo com informações do IPTU, as áreas dos pavimentos foram estimadas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	696,00	1,00	696,00
SOBRELOJA	565,00	0,70	395,50
PAVIMENTO SUPERIOR	1161,00	0,70	812,70
SUBSOLO	739,00	0,70	517,30
TOTAL	3.161,00	-	2.421,50

Obs. 1: As áreas estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “*in loco*” por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula nº 35.095 (loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento) do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa, datada em 24/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Cópias das Guias de IPTU ano 2012 de cada pavimento, onde consta como contribuinte Banco Real SA, com as seguintes descrições:

IPTU

PAVIMENTO	INSCRIÇÃO (M²)	ÁREA EDIFICADA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
SUBSOLO	1.988.587-0	739,00	1.233.552,00
LOJA	1.988.588-8	696,00	1.936.293,00
SOBRELOJA	1.988.589-6	565,00	1.021.700,00
2º PAVIMENTO	1.988.590-4	1.161,00	2.099.459,00
ÁREA PRIVATIVA TOTAL	-	3.161,00	6.291.004,00

PLANTAS DO IMÓVEL

Foi-nos fornecido conjunto de plantas do imóvel (incompleto) em arquivo digital.

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Rio de Janeiro é determinada pelo Decreto nº 322/76 e Lei 2.236/92 (Área de Especial Interesse Urbanístico). De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área Central 2 (AC2).

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 1,00 ou 100%, A volumetria e ocupação também podem ser definidas pelo PA e devem-se respeitar os afastamentos previstos;
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 15,0, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 15 vezes a área do terreno, considerando-se as áreas computáveis.

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços e institucional.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

DESCRIÇÃO DA REGIÃO

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresariais com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos, mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

O imóvel avaliando é uma loja comercial com frente para a rua, com regular estado de conservação, bom padrão e boa localização. Está situado em um dos principais eixos viários e comerciais do Centro (Pio X - Av. Presidente Vargas), que possui ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco e Presidente Vargas.



OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel. Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observa-se que os as lojas disponíveis para locação possuem preço pedido variando entre R\$ 55,00 a R\$ 230,00 p/m² mensais e áreas variando entre 140,00 m² e 1.445,00 m².

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são boas.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** para definição do valor de mercado para locação e pelo **“MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO”** para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de Locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores, entre outros:

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR PADRÃO:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.



Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.

Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	146,52
Área Equivalente (m ²):	2.421,50
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	354.805,80

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos comparativos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação.



PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO												
Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M²)	TÉRREÇO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDOR(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Av. Presidente Vargas nº 100 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	3.161,00	696,00	-	565,00	1.900,00	2.421,50	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS												
1	Rua do Rosário nº 113 A - Centro - Rio de Janeiro/RJ	140,00	140,00	-	-	-	140,00	15.000,00	107,14	Proprietário	Sr. Cosme	(21) 2232-0304
2	Rua da Quitanda nº 51 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1.200,00	400,00	100,00	400,00	300,00	960,00	100.000,00	104,17	Viegas	Sr. Geraldo Viegas	(21) 9737-7777
3	Rua da Quitanda nº 56 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1.445,00	260,00	-	237,00	948,00	1089,50	60.000,00	55,07	Administradora	Sra. Eliane	(21) 2263-3325
4	Rua Buenos Aires nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	735,53	400,00	320,00	-	15,53	634,87	65.000,00	102,38	Cushman & Wakefield	Sra. Marcia	(21) 2146-1800
5	Av. Presidente Vargas nº 435 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	700,00	350,00	-	350,00	-	595,00	40.000,00	67,23	Misteron	Sra. Simone	(21) 2256-0092
6	Av. Rio Branco nº 122 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	333,00	180,00	-	120,00	33,00	287,10	60.000,00	208,99	Alia Hallim	Sr. Sergio	(21) 2172-1717
7	Rua Acre nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	322,00	322,00	-	-	-	322,00	74.181,00	230,38	Julio Bogorcin	-	(21) 2187-3549
8	Rua da Assembleia nº 56 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	600,00	300,00	-	300,00	-	510,00	60.000,00	117,65	Sergio Castro	Sr. Fernando José	(21) 2272-4422



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA										
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Av. Presidente Vargas nº 100 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS										
1	Rua do Rosário nº 113 A - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,43	1,00	1,00	1,00	0,92	144,72	144,72	144,72
2	Rua da Quitanda nº 51 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,33	1,00	1,00	1,00	1,17	140,91	140,91	140,91
3	Rua da Quitanda nº 56 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,33	1,00	1,00	1,00	1,06	76,74	76,74	76,74
4	Rua Buenos Aires nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,18	1,50	1,00	1,00	0,76	147,57	147,57	147,57
5	Av. Presidente Vargas nº 435 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	1,00	1,43	1,00	1,00	1,00	1,32	117,59	117,59	117,59
6	Av. Rio Branco nº 122 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,25	0,80	1,00	1,00	0,86	171,42	171,42	171,42
7	Rua Acre nº 15 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,11	1,00	1,00	0,95	0,76	171,10	171,10	171,10
8	Rua da Assembléia nº 58 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	0,90	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	132,35	132,35	132,35
							Média	137,80	137,80	146,52



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	124,12
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	179,14
Limite inferior (-30%):	96,46
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	137,80
SANEAMENTO	
Limite superior:	154,91
Limite inferior:	138,13
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	19,57
Distr. "t" Student:	1,13
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,13
Número de elemetos após saneamento:	7
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	146,52
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	146,52
Área Equivalente (m²):	2.421,50
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	354.805,80



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóveis comerciais de Rio de Janeiro, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 354.805,80, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 2.421,50 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,06% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 60.606.076,00
ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	3.161,00
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$19.173,07



Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 60.606.076,00

(Sessenta Milhões Sesscentos e Sels Mil Setenta e Sels Reals)

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 354.805,00

(Trezentos e Cinquenta e Quatro Mil Oitocentos e Cinco Reals) Mensals

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica



PRAÇA PIO X E AV. PRESIDENTE VARGAS



PRAÇA PIO X E AV. PRESIDENTE VARGAS



PRAÇA PIO X – IGREJA DA CANDELÁRIA



PRAÇA PIO X E AV. PRESIDENTE VARGAS



VISTA FRONTAL – ED. BANESPA



VISTA FRONTAL



VISTA FRONTAL ESQUINA



ACESSO AO CONDOMÍNIO – RUA DA CANDELÁRIA



RUA DA CANDELÁRIA



FRENTE PARA A RUA 1° DE MARÇO



DETALHE DA FACHADA



ACESSO PRESIDENTE VARGAS



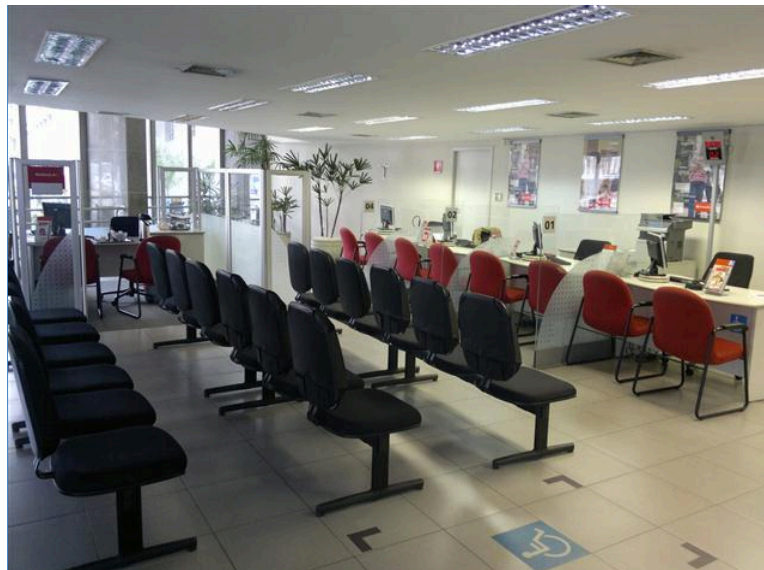
ACESSO



AUTOATENDIMENTO



RECEPÇÃO



ATENDIMENTO E ESPERA



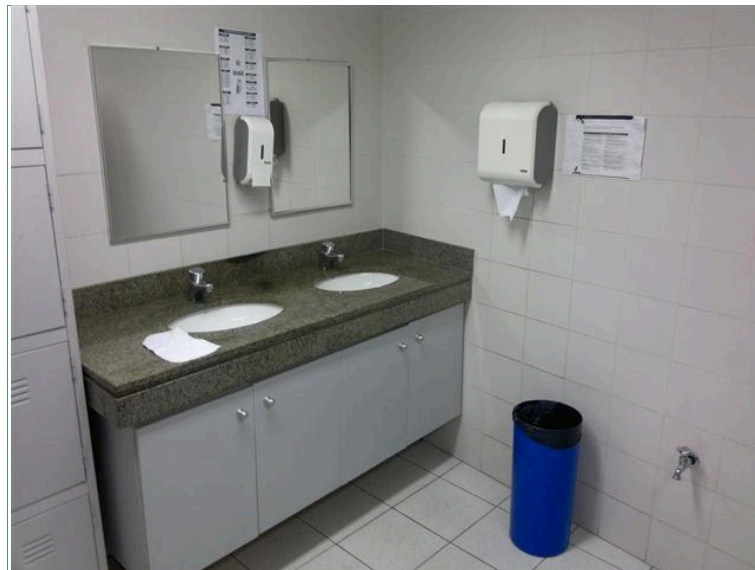
CAIXAS E ESPERA



DETALHE DA AGÊNCIA



CAIXAS



BANHEIRO



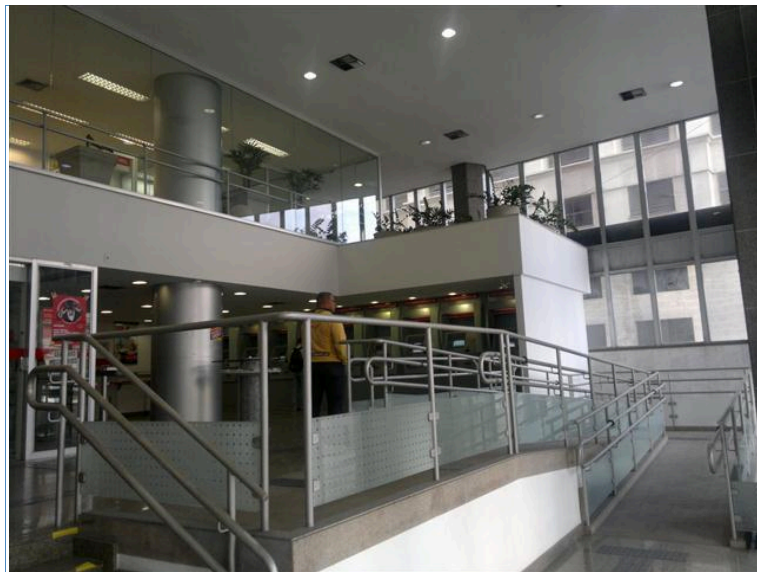
AR CENTRAL



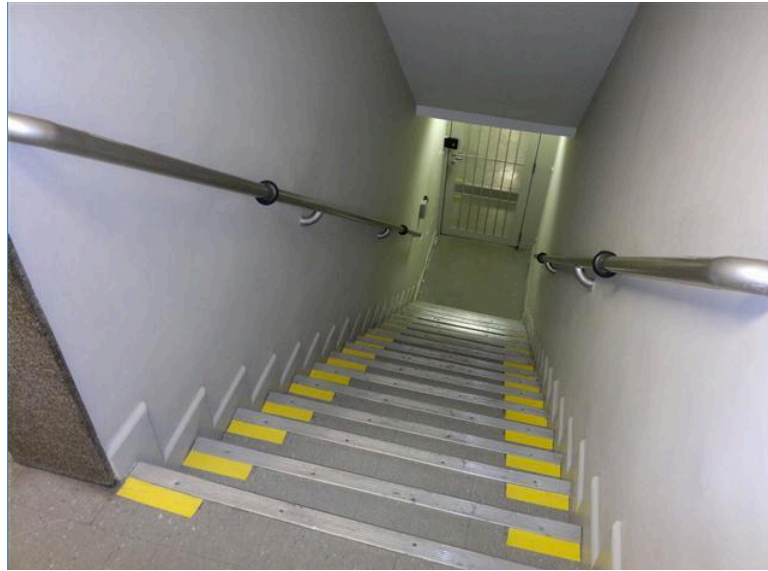
BANHEIRO PNE



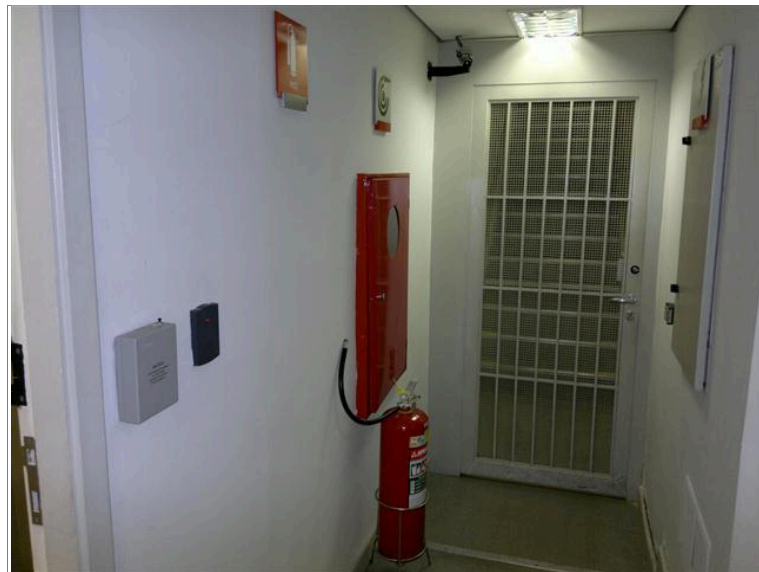
HALL DE ELEVADOR PRIVATIVO



VISTA DA AGÊNCIA



ACESSO AO SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



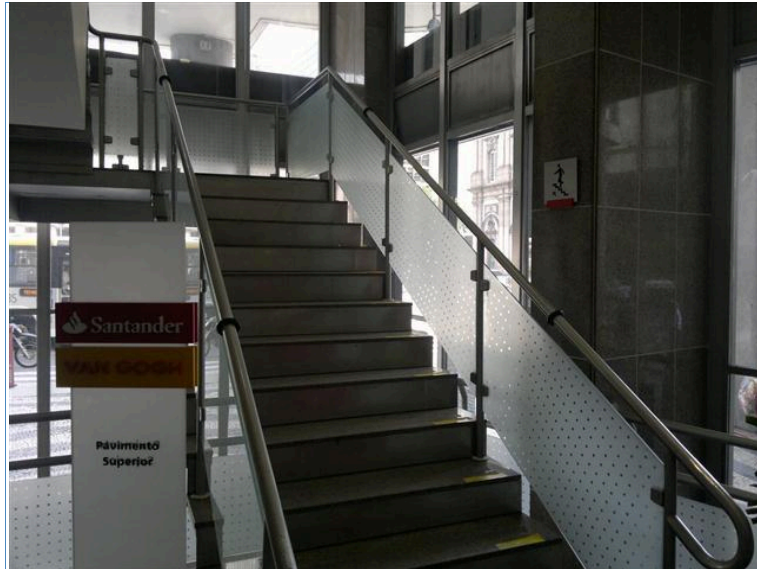
SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



ACESSO A SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



VISTA PARA A LOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



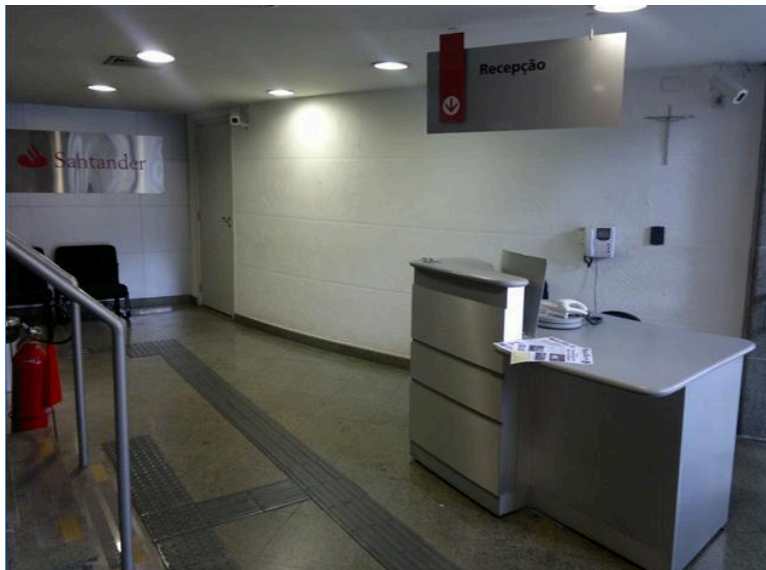
SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



ACESSO AO 2º PAVIMENTO - RECEPÇÃO



ACESSO



2º PAVIMENTO



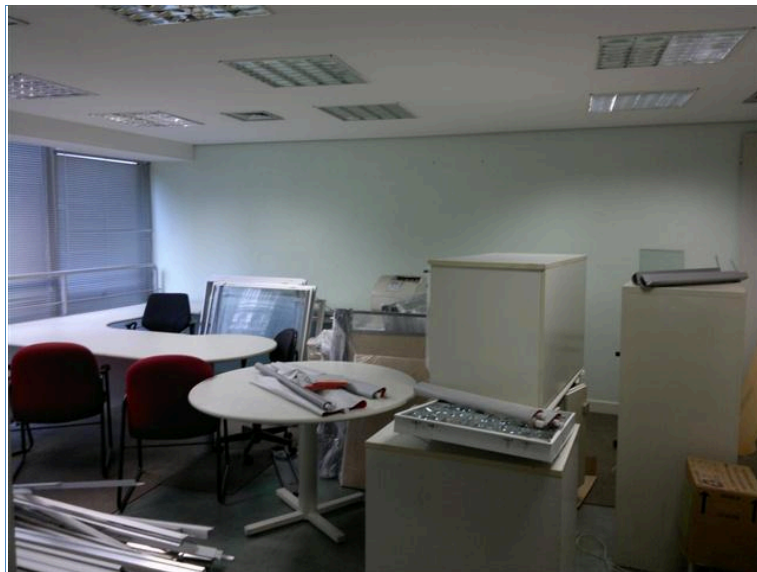
HALL DE ELEVADOR



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



Anexo II - Documentação Fornecida



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
1.988.587-0

NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO E S PAULO S/A							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA CANDELARIA 00060							
COMPLEMENTO SSL RA 02 BARRIO-CENTRO UF: RJ							CEP 20091-020
INSCRIÇÃO 1.988.587-0	LOGRADOURO 06042-6	TRECHO 003	BAIRRO 005	RF C	TRIBUTO NAO RESIDENC,	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA LOJA			UTILIZAÇÃO BANCO		POSIÇÃO SUBSOLO
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2013							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0,0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,0000000		V ₀ (R\$) 232,422,75		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 739	IDADE 1972	F.IDADE 0,84	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,60	FRAÇÃO 1,0000000	V ₀ V ₀ (R\$) 3,311,94	
VALOR VENHAL (R\$) 1.233.552,00	ALÍQUOTA 0,0286	IPTU CALCULADO (R\$) 34.539,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 34.539,00	
TCL (R\$) 631,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 35,170,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107198858706		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2013	INSCRIÇÃO 1.988.587-0	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2013 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 1.988.587-0
	COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII





PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
1.988.588-8

NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO E S PAULO S/A							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA CANDELARIA 00060							
COMPLEMENTO LOJ RA: 02 BARRIO: CENTRO UF: RJ							CEP 20091-020
INSCRIÇÃO 1.988.588-8	LOGRADOURO 06042-6	TRECHO 003	BARRIO 005	RF C	TERRITÓRIO NÃO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA LOJA			UTILIZAÇÃO BANCO		POSIÇÃO TERREO
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2013							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0,0		TESTADA FICTICIA *		FRAÇÃO 1,0000000	V ₀ (R\$) 232,422,75	
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 696	IDADE 1972		FIDAJE 0,84	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 1,00	FRAÇÃO 1,0000000	V ₀ (R\$) 3,311,94
VALOR VENAL (R\$) 1.936.293,00	ALÍQUOTA 0,0280		IPTU CALCULADO (R\$) 54.216,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 54.216,00
TCL (R\$) 631,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 54.847,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107198858888		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2013 DESCONTO:	INSCRIÇÃO 1.988.588-8	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2013 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 1.988.588-8
	COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
			VENCIDO



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
1.388.589-6

NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO E S PAULO S/A							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA CANDELARIA 00060							
COMPLEMENTO SBL RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							CEP 20091-020
INSCRIÇÃO 1.388.589-6	LOGRADOURO 06042-6	TRECHO 003	BAIRRO 005	RF C	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA SOBRELOJA		UTILIZAÇÃO BANCO		POSIÇÃO FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0	TESTADA FICTÍCIA *		FRACÇÃO 1,00000000	V ₀ (R\$) 219.722,78		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 565	IDADE 1972	F.IDADE 0,84	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,65	FRACÇÃO 1,00000000	V ₀ (R\$) 3.130,57	
VALOR VENAL (R\$) 565.873,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 27.044,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 27.044,00	
TGL (R\$) 596,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 27.640,00	Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107198858961			



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
1,988,590-4

NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO E S PAULO S/A						
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA CANDELARIA 00060						
COMPLEMENTO PAV 2 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ						CEP 20091-020
INSCRIÇÃO 1,988,590-4	LOGRADOURO 06042-6	TRECHO 003	BAIRRO 005	RF C	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA SOBRELOJA		UTILIZAÇÃO BANCO		POSICÃO FRENTE
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES						
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2013						Nº DA GUJA 00
TERRITORIAL						
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0,0	TESTADA FICTICIA *	FRACÇÃO 1,0000000	Vv (R\$) 232,422,75		
PREDIAL						
ÁREA EDIFICADA 1161	IDADE 1972	F.IDADE 0,84	F.POSIÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,65	FRACÇÃO 1,0000000	VvVv (R\$) 3,311,94
VALOR VENAL (R\$) 2,099,459,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 58,785,00		DESCONTO (R\$) *	IPTU A PAGAR (R\$) 58,785,00	
TCL (R\$) 631,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 59,416,00	Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107198859043		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUJA 00 IPTU 2013 DESCONTO: VENCIMENTO:	INSCRIÇÃO 1,988,590-4	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2013 COTA ÚNICA GUJA 00	INSCRIÇÃO 1,988,590-4
	COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
	VENCIDO		VENCIDO



10GR14FQ.FDC 0022131

NOME DO CONTRIBUINTE:
BANCO E S PAULO S/A

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
RUA CANDELARIA 00060

COMPLEMENTO:
LOJ

CEP:
20091-020 CENTRO RA: 02

INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BAIRRO	RF	TRIBUTO
1.988.588-8	060426	003	005	C	NAO RESIDENC.
CONDICÃO	PATRIMÔNIO		SITUAÇÃO		
*****	PARTICULAR		*****		
TIPOLOGIA	UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO		
LOJA	BANCO		TERREO		

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107198858888
NUMERO DE CONTROLE = 24558555

IPTU 2012

0090 DU 0057

10GR14FQ.NOT 0022131

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012		Nº DA GUIA 00	INSCRIÇÃO 1.988.588-8	
TERRITORIAL	PREDIAL		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
ÁREA DO TERRENO ***	ÁREA EDIFICADA 696			
TESTADA REAL ***	IDADE 1972	FATOR IDADE 0,84		
TESTADA FICTÍCIA ***	FATOR POSIÇÃO 1,00	FATOR TIPOLOGIA 1,00		
FRACÃO ***	FRACÃO 1,0000000			
V0 (R\$) 219.722,78	VRVC (R\$) 3.130,97			
VALOR VENAL (R\$) 1.830.490,00	ALÍQUOTA 0,0280		IPTU 2012	
IPTU CALCULADO (R\$) 51.254,00	PARCELA A DEDUZIR (R\$) ***			
IPTU A PAGAR (R\$) 51.254,00	TCL (R\$) 596,00	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$) 51.850,00		



NOME DO CONTRIBUINTE:
 BANCO E S PAULO S/A
 ENDEREÇO DO IMÓVEL:
 RUA CANDELARIA 00060
 COMPLEMENTO:
 SBL
 CEP:
 20091 - 020 CENTRO RA: 02
 INSCRIÇÃO LOGRADOURO TRECHO BAIRRO RF TRIBUTO
 1.988.589-6 060426 003 005 C NAO RESIDENC.
 CONDIÇÃO PATRIMÔNIO SITUAÇÃO

 TIPOLOGIA PARTICULAR UTILIZAÇÃO POSIÇÃO
 SOBRELOJA BANCO FRENTE

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
 CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107198858961
 NUMERO DE CONTROLE = 24558547
 IPTU 2012

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2012			Nº DA GUIA	INSCRIÇÃO	
TERRITORIAL		PREDIAL		00	1.988.589-6
ÁREA DO TERRENO	ÁREA EDIFICADA		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES		
***	565		VALOR VENAL (R\$)	965.873,00	
TESTADA REAL	IDADE	FATOR IDADE	ALÍQUOTA	0,0280	
***	1972	0,84	IPTU CALCULADO (R\$)	27.044,00	
TESTADA FICTÍCIA	FATOR POSIÇÃO	FATOR TIPOLOGIA	PARCELA A DEDUZIR (R\$)	***	
***	1,00	0,65	IPTU A PAGAR (R\$)	TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)
FRAÇÃO	FRAÇÃO		27.044,00	596,00	27.640,00
***	1,0000000				Nº COTAS
VO (R\$)	VR/VC (R\$)				10
219.722,78	3.130,97				



8929

R. Presidente Vargas - RJ

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
35095	47383



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7.º OFÍCIO

IMÓVEL - Subsolo, Loja, Sobreloja e 2º Pavimento do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 100, e suplementar pela rua da Candelária 60/60-A, na freguesia da Candelária, medindo o terreno, - constituído dos lotes 1 e 2 da quadra 2 do PA.20079, medindo o lote 1 - 7,87m de frente; 12,07m na curva da esquina da Avenida com a rua Primeiro de Março em 3 segmentos de 2,50m mais 7,07m - mais 2,50m, o 1º aberto para dentro do terreno e o 3º alargando o terreno, alcançando o alinhamento da rua Primeiro de Março; - 17,60m nos fundos; 34,80m do lado direito e, 26,40m do lado esquerdo. O alinhamento interno da galeria é paralelo a Avenida - Presidente Vargas e 7,87m, prolongando-se até o 3º Segmento e o lote 2 mede - 7,87m de frente; 26,00m nos fundos em linha perpendicular ao alinhamento da rua da Candelária; 47,43m do lado direito em 5 segmentos de 2,50m mais 7,07m mais 2,50m mais 19,41m mais 15,95m, o 1º perpendicular a linha da frente, o 2º em curva com raio de 4,50m aberto para dentro do terreno, o 3º alargando o terreno, o 4º em curva com raio de 12,91m aberto para fora do terreno, segmentos esses pela Praça X e o 5º pelo alinhamento da rua da Candelária; e, 34,80m do lado esquerdo. O alinhamento interno da galeria é paralelo a rua da Candelária de 15,95m, a Praça Pio X de 19,41m e a Avenida Presidente Vargas de 7,87m; com frontando o conjunto a direita com a rua primeiro de março, à esquerda com o prédio nº 84 e nos fundos com a rua da Candelária. - PROPRIETÁRIO- BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, CGC nº 61.411.633/0001-87. Adquirido por compra a Construtora Continental Ltda., conforme escritura - de 19 de junho de 1970, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade no livro 1611 a fls.4v, registrada neste Cartório no livro 3-BD/sob o nº 29725 a fls.82, em 29.07.70. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de março de 1996. *

AV-01-CAUÇÃO- Certifico que o imóvel objeto da matrícula, foi indicado pelo BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., em prestação de caução real, para garantia do Juízo da 2ª Vara Federal (Processo nº 96.0002955-5). A averbação foi feita por solicitação da Exma. Juíza Federal Substituta Dra. Marcia Helena R. Pereira Nunes, com tida no Ofício nº 127/96-CONT, datado de 29.02.96. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de março de 1996. *

R-02-PENHORA - Certifico que por determinação do Juízo de Direito da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal-Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, através do Mandado dado e passado aos 07 de dezembro de 1999, acompanhado do Auto de Penhora e Depósito da mesma data, foi o imóvel objeto da matrícula PENHORADO para garantia da dívida de R\$3.804.355,55, na ação movida pelo INSS-Instituto Nacional do Seguro Social, em face do Banco do Estado de São Paulo, através do processo 96.0046026-4. Do que dou fé. Rio -



8929

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
35095	47383
VERSO	

de Janeiro, 26 de janeiro de 2000. *Paulo Roberto*

AV.03-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL: Certifico que o Banco do Estado de São Paulo S.A. teve sua denominação social alterada para Banco do Estado de São Paulo S/A. - BANESPA. Averbação feita mediante requerimento datado de 12 de julho de 2004, instruído com cópia da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 05/10/98, que ficam arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2004. *Paulo Roberto* S

R.04-PENHORA: Certifico que em cumprimento ao Mandado de Penhora do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, dado e passado aos 19 de maio de 2006, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito datado de 21/06/2006, fica o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida de R\$. . . . R\$129.087,36, nos autos da Execução Fiscal nº2002.120.077144-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Banco do Estado de São Paulo S.A.; ficando como depositária Marilda Brandão Teles, 6ª Depositária Judicial. este registro somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos, salvo se a parte vencedora na ação for a Fazenda Pública (decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio de Janeiro - Proc.29682/97). O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2006. *Paulo Roberto* S

PRENOTAÇÕES - Constando prenotados: 1) em 06 de outubro de 2009 (protocolo número 137309), um Ofício de Cancelamento de Penhora número 0052.000443-7/2009, oriundo da 7ª Vara de Execuções Fidei da Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro (Execução Fiscal número 96.0046026-4), respondido por esta Serventia através do Ofício número 1893/2009, comparecendo como apresentante Banco Santander Banespa S.A.; e 2) em 29 de dezembro de 2011 (protocolo número 149892), um Instrumento Particular de Incorporação datado de 30 de agosto de 2011, comparecendo como apresentante Banco Santander Brasil S.A.. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 24 de julho de 2012. *Luiz Carlos*

Certidão:	R\$ 26,99
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 3217:	R\$ 8,58
Lei 4664:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,16
Total:	R\$ 55,77



Luiz Carlos
 Luiz Carlos Barcellos
 4º Oficial Substituto - 7ª P.J.
 Cadastro nº 11935 CGJ/RJ



Anexo III – Fluxo de Caixa



RIO DE JANEIRO						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 4.257.670	R\$ 0	R\$ 4.257.670	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 4.257.670
R\$ 4.487.392	R\$ 0	R\$ 4.487.392	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 4.487.392
R\$ 4.719.239	R\$ 0	R\$ 4.719.239	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 4.719.239
R\$ 4.955.201	R\$ 0	R\$ 4.955.201	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 4.955.201
R\$ 5.202.961	R\$ 0	R\$ 5.202.961	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 5.202.961
R\$ 5.463.109	R\$ 0	R\$ 5.463.109	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 5.463.109
R\$ 5.736.265	R\$ 0	R\$ 5.736.265	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 5.736.265
R\$ 6.023.078	R\$ 0	R\$ 6.023.078	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 6.023.078
R\$ 6.324.232	R\$ 0	R\$ 6.324.232	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 6.324.232
R\$ 6.640.444	R\$ 112.129.663	R\$ 118.770.107	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 118.770.107
R\$ 8.091.831	R\$ 0	R\$ 8.091.831	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 8.091.831
VPL	Agência:	R\$ 60.606.076	Estacionamento:	R\$ 0	R\$ 60.606.076	



**Relatório de
Avaliação:** Agência SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Rua Delegado Pinto de Toledo, 3032
Centro - São José do Rio Preto/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA DELEGADO PINTO DE TOLEDO, 3032 – BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E ESTADO DE SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Delegado Pinto de Toledo, 3032, Centro, São José do Rio Preto/SP	
Acessibilidade:	Através das avenidas Bady Bassitt, Alberto Andalo e Rua Bernardino de Campos	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	Não informado
	Topografia:	Plana
	Formato:	Irregular
	Área de terreno:	2.241,26m ² (conforme IPTU)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Prédio comercial, composto por 03 pavimentos, (subsolo, térreo e 01 pavimento superior), atualmente ocupado pelo Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	6.478,00m ² (conforme IPTU)
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, sob a matrícula nº 8.482
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 0101109000
	Outros:	Planta de arquitetura dos andares
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona 05
	Uso:	Residencial, comercial e serviços
	Taxa de Ocupação:	0,5 ou 50%
	Coefficiente de Aproveitamento:	Máximo: 2,0
7	MERCADO:	<p>São José do Rio Preto é um município brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo. Localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 440 km, com uma área de 431,3 km², sendo que 119,48 km² estão em perímetro urbano. A população estimada para 2012 é de 415 769 habitantes, sendo então o décimo segundo mais populoso de São Paulo.</p> <p>A cidade de São José do Rio Preto é um dos principais pólos industriais, culturais e de serviços do interior de São Paulo.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 150,00m² a 600,00m² e valores pedidos de R\$ 8,26/m² a R\$ 43,86/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 21.414.255,00 (Vinte e Um Milhões Quatrocentos e Quatorze Mil Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$143.600,00 (Cento e Quarenta e Três Mil e Seiscentos Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA 05	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	22
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	22
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	23
Avaliação	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS	27



PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	28
TRATAMENTO ESTATÍSTICO	29
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	30
Média Ponderada	31
Conclusão Final de Valores	32
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II – Documentação Fornecida	
Anexo III – Fluxo de Caixa	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Delegado Pinto de Toledo, 3032, Centro, São José do Rio Preto/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avariando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			7

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU I**

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	17,14%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU III**



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

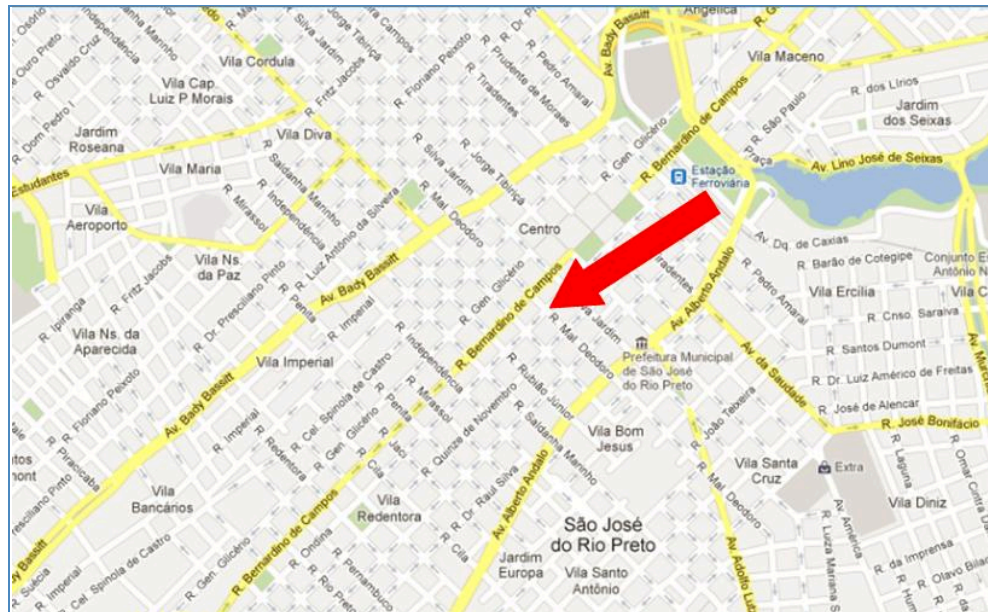
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Delegado Pinto de Toledo, 3032, Centro, São José do Rio Preto/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,50 km do Aeroporto São José do Rio Preto;
- 2,0 km da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto;
- 3,4 km do Plaza Avenida Shopping;
- 4,40 km do SESI;
- 4,70 km do Estádio Texeirão América Futebol Clube; e
- 11,40 km da Rodovia Washington Luiz.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, edifícios comerciais de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Delegado Pinto de Toledo é uma via de tráfego normal, de sentido único, com duas faixas de rolamento. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas Bady Bassitt, Alberto Badalo e Rua Bernardino de Campos.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de São José do Rio Preto localiza-se a aproximadamente 1,50 km da propriedade, pela Rua Oswaldo Aranha, sendo atingível em cerca de 5 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, pavimento superior e subsolo.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular;
- Topografia: Plana; e
- Área de terreno: 2.241,26m².



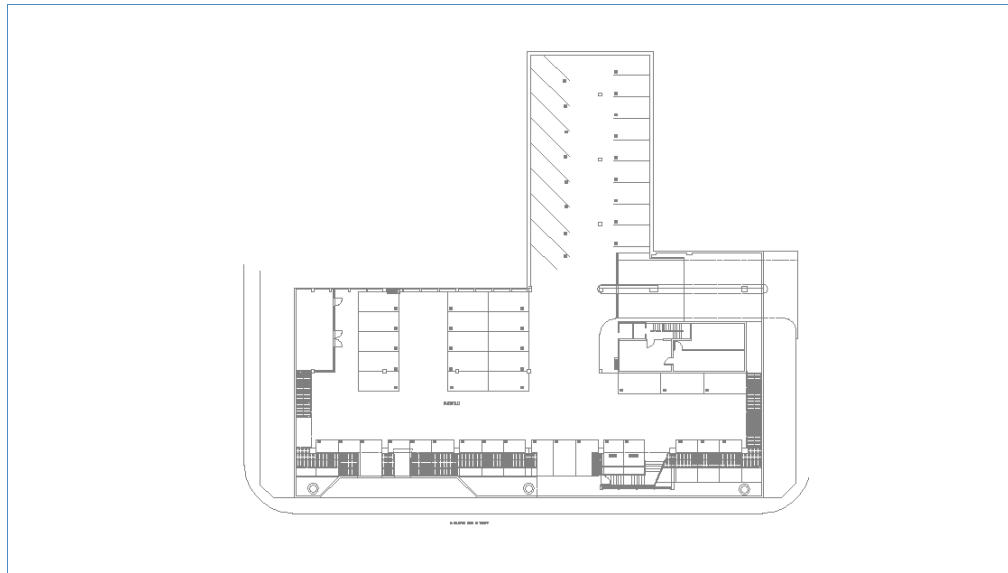
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

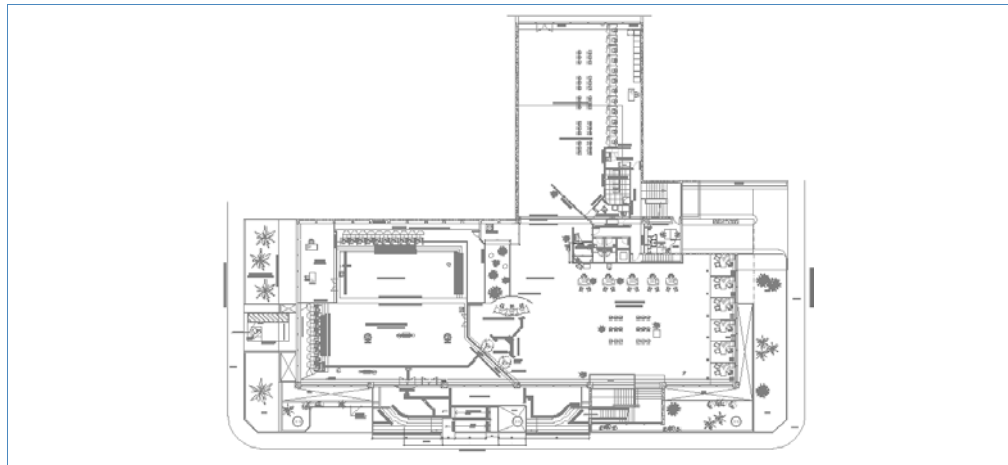
Trata-se de um prédio comercial, composto por 03 pavimentos, (subsolo, térreo e 01 pavimento superior), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

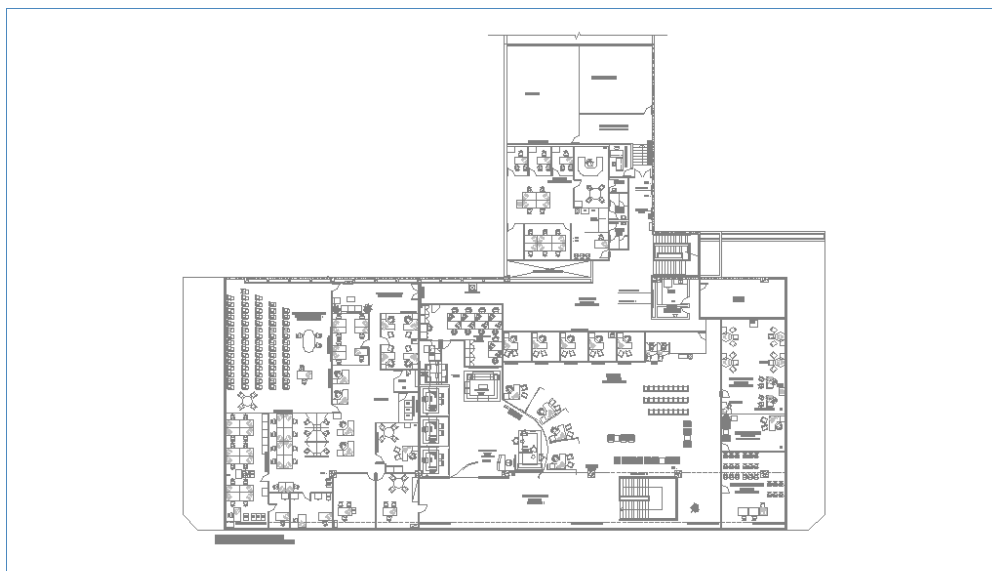
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



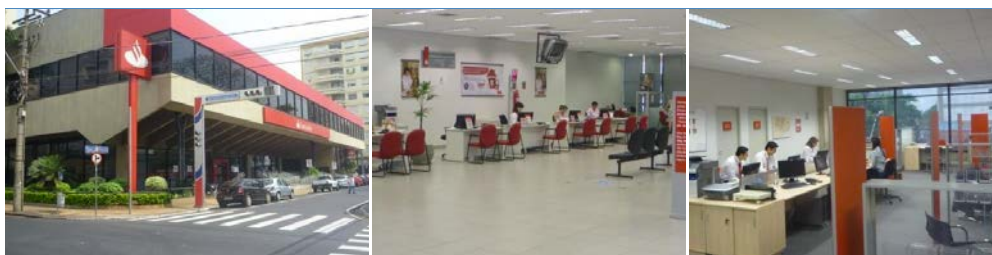
PLANTA 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto aparente e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITÓRIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
	Térreo	Auto atendimento, central de atendimento, homebanking, telefonista, no break, sala de baterias e sanitários
	Superiores e Subsolo	Subsolo: Estacionamento/ Pavimento Superior: Gerência cliente, gerência geral, Atendimento Van Gogh, sala de ações, 2 auditórios, arquivo, almoxarifado, copa e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Vidro, concreto aparente e placa de alumínio	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Temperado	
AR CONDICIONADO	Central e individual (tipo "split")	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)	
IDADE APARENTE	15 anos	
VIDA REMANESCENTE	45 anos	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito, cerâmica, carpete, piso vinílico, carpete de madeira e concreto
PAREDES	Pintura látex e cerâmica
FORROS	Laje e gesso



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU
ÁREA DE TERRENO (M²)	2.241,26
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	6.478,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	2.072,47	1,00	2.072,47
SUPERIORES E SUBSOLO	4.405,53	0,70	3.083,87
TOTAL	6.478,00	-	5.156,34

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto sob a matrícula nº. 8.482 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 8.482: Um terreno constituído de parte das datas C, D, E e F do quarteirão nº 39, situado nesta cidade, de forma irregular, proprietário: Banco do Estado de São Paulo.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 0101109000.

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura dos andares.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



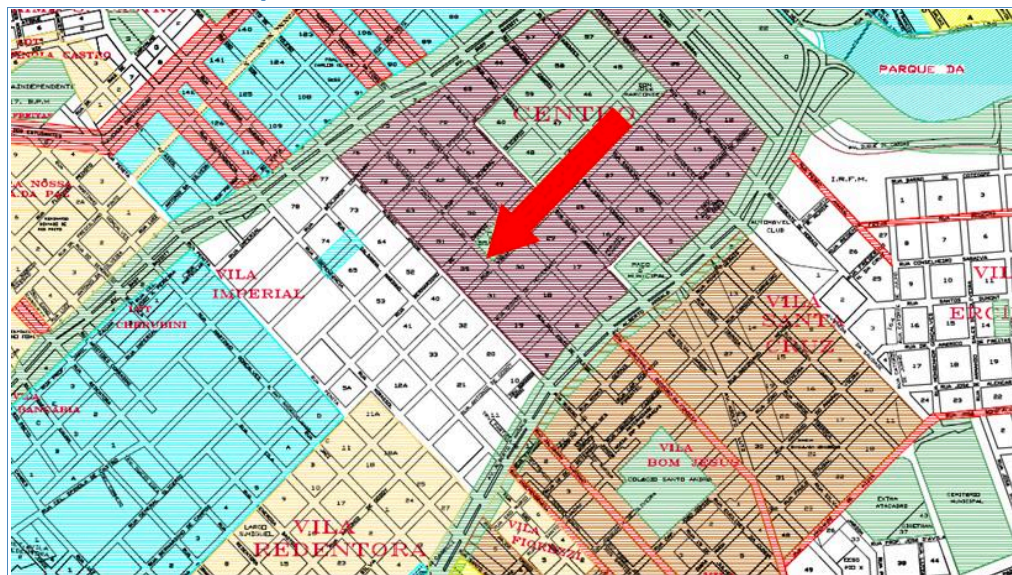
Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São José do Rio Preto é determinada pela Lei nº 5135 de 24 de dezembro de 1992.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona 05.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA O5

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,5 ou 50%
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,0.

USOS:

Residencial, comercial e serviços.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de São José do Rio Preto.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

São José do Rio Preto é um município brasileiro localizado no interior do estado de São Paulo. Localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 440 km, com uma área de 431,3 km², sendo que 119,48 km² estão em perímetro urbano. A população estimada para 2012 é de 415 769 habitantes, sendo então o décimo segundo mais populoso de São Paulo.

A cidade de São José do Rio Preto foi emancipada de Jaboticabal na década de 1890. Hoje é formada pelos distritos de Engenheiro Schmitt, São José do Rio Preto (Distrito-Sede) e Talhado, e subdivide-se em cerca de 360 bairros, loteamentos e residenciais. É um dos principais pólos industriais, culturais e de serviços do interior de São Paulo.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação se encontra no centro de São José do Rio Preto, com boa infraestrutura urbana, facilidade em transporte público, com ampla oferta de serviços. A região possui ocupação mista, com residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (prédios) de médio padrão e comércio diversificado.

As principais vias de acesso são as Avenidas Bady Bassitt, Alberto Andalo e Rua Bernardino de Campos que interligam às diversas regiões de São José do Rio Preto.

Atualmente a Rua Delegado Pinto de Toledo é uma via predominantemente comercial, possui edifícios de padrão construtivo médio.

A disponibilidade de terrenos de grande porte para incorporação é escassa, o aumento de lançamentos imobiliários resulta numa especulação imobiliária na região.



OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, na região a oferta de imóveis comerciais é regular.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a baixa oferta de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 150,00m² a 600,00m² e valores pedidos de R\$ 8,26/m² a R\$ 43,86/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **médio**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrado**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliados, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	R\$ 27,85
Área Equivalente(m ²):	5.156,34
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	R\$ 143.600,00

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREÇO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUBSÓLO (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua Delgado Brito da Toledo, nº 3022 - Bairro Centro - São José do Rio Preto/SP	6.478,00	2.072,47	-	-	4.405,53	5.156,34	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS													
1	Rua Silva Jardim, 3123-Centro-São José do Rio Preto/SP	300,00	150,00	150,00	0,00	0,00	255,00	6.000,00	23,53	23,53	Damico	Marcelo	(17) 3232-0299 IDamico@ufrra.com.br
2	Rua General Glicério, 1176-Centro-São José do Rio Preto/SP	150,00	100,00	0,00	50,00	0,00	135,00	2.000,00	14,81	14,81	Inobiliária Magnum	Pedro	(17) 4009-5800
3	Rua Bernardino de Campos, 3386-Centro-São José do Rio Preto/SP	600,00	500,00	0,00	0,00	100,00	570,00	25.000,00	43,86	43,86	Inobiliária Magnum	Pedro	(17) 4009-5800
4	Calçada-Centro-São José do Rio Preto/SP	490,00	300,00	190,00	0,00	0,00	433,00	10.000,00	23,09	23,09	Inobiliária Magnum	Pedro	(17) 4009-5800
5	Rua Antonio de Gódi-Centro-São José do Rio Preto/SP (Ali. 2894 - Funcionava uma auto escola)	277,88	277,88	277,88	0,00	0,00	472,40	3.900,00	8,26	8,26	Inobiliária Magnum	Pedro	(17)2136-6666
6	Avenida Bady Bassitt, 3489-Centro São José do Rio Preto/SP	280,00	230,00	0,00	50,00	0,00	285,00	7.000,00	26,42	26,42	Inobiliária Magnum	Pedro	(17)2136-6666





PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA											
Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO											
-	Rua Delegado Pinto de Toledo, nº 3.032 - Bairro Centro, São José do Rio Preto/SP	Avaliando	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS											
1	Rua Silva Jardim, 3123-Centro-São José do Rio Preto/SP	Oferta	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	29,80	29,80	
2	Rua General Glicério, 1176-Centro-São José do Rio Preto/SP	Oferta	0,95	1,60	1,05	1,00	1,00	1,00	23,22	23,22	
3	Rua Bernardino de Campos, 3265-Centro-São José do Rio Preto/SP	Oferta	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	48,68		
4	Calçada-Centro-São José do Rio Preto/SP	Oferta	0,95	1,14	1,05	1,00	1,00	1,18	30,10	30,10	
5	Rua Antonio de Godoi-Centro-São José do Rio Preto/SP (Alt. 2994 - Funcionava uma auto escola)	Oferta	0,95	1,14	0,95	1,00	1,00	1,18	16,96		
6	Avenida Bady Bassit, 3489-Centro São José do Rio Preto/SP	Oferta	0,95	1,14	1,05	1,00	1,00	0,93	28,29	28,29	
									Média	29,51	27,85



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	24,29
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	38,36
Limite inferior (-30%):	20,66
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	29,51
SANEAMENTO	
Limite superior:	30,46
Limite inferior:	25,24
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	3,19
Distr. "t" Student:	1,64
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,11
Número de elementos após saneamento:	4
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	27,85
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	27,85
Área (m²):	5.156,34
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	143.600,00



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 21.414.255,00

(Vinte e Um Milhões Quatrocentos e Quatorze Mil Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$143.600,00

(Cento e Quarenta e Três Mil e Seiscentos Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA FACHADA DE ESQUINA DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA DE FRENTE DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA LATERAL DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA DO AVALIANDO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ENTRADA DA AGÊNCIA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ENTRADA DO CAIXA ELETRÔNICO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – CAIXA ELETRÔNICO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – INFORMAÇÃO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – AGÊNCIA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – GERENTE GERAL



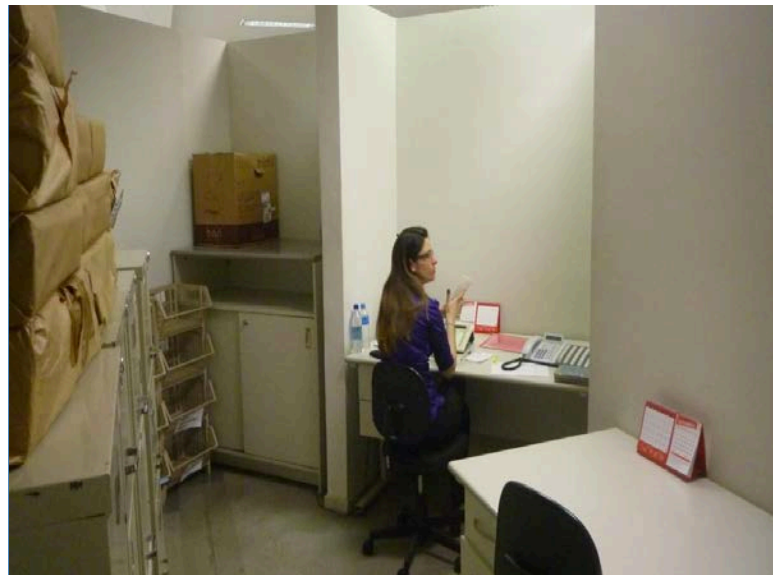
VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA RESTRITA (CAIXA)



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ATENDIMENTO



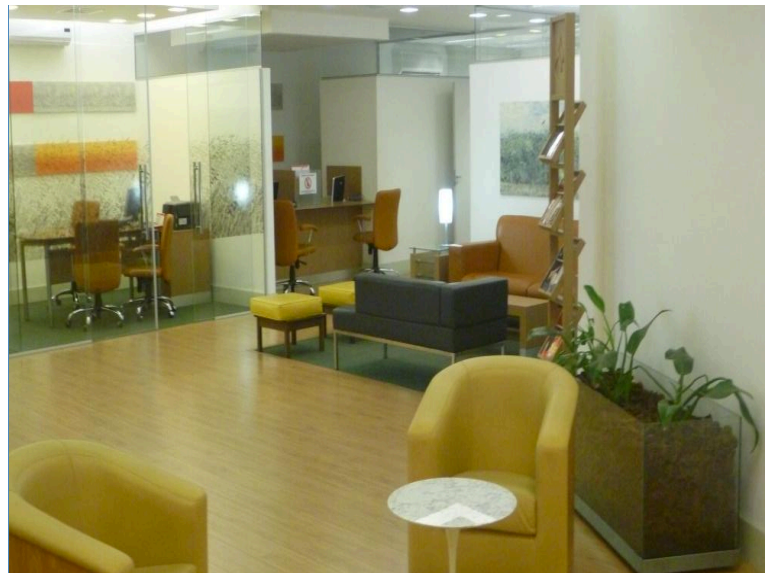
VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – CAIXA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ATENDIMENTO VAN GOGH



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ATENDIMENTO VAN GOGH



VISTA DO 1º PAVIMENTO – NEGOCIO PESSOA JURÍDICA



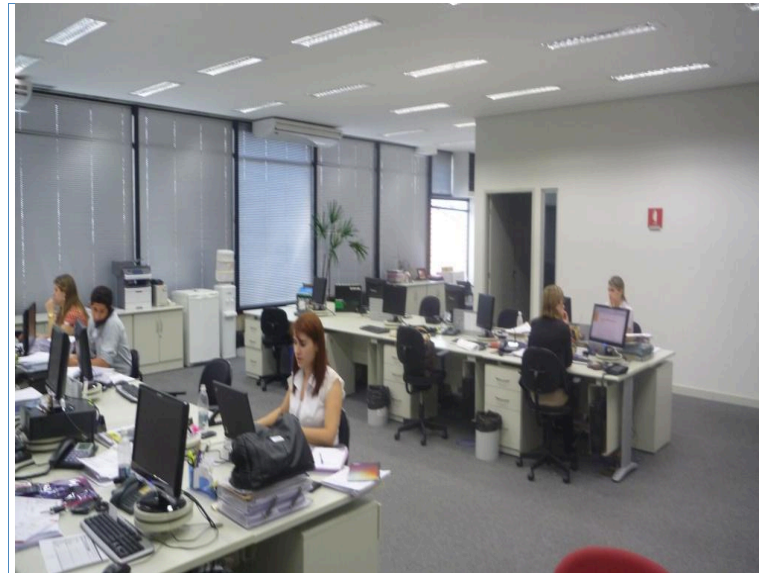
VISTA DO 1º PAVIMENTO – GERENCIA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – COPA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – SANITÁRIO



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – SALA DE REUNIÃO



VISTA DO 1º PAVIMENTO – AUDITÓRIO



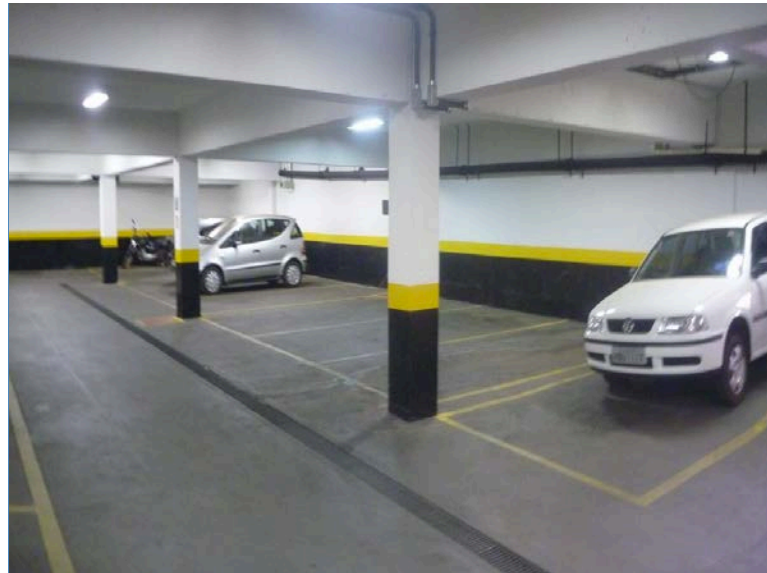
VISTA DO SUBSOLO – ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



VISTA DO SUBSOLO – ESTACIONAMENTO



VISTA DO SUBSOLO – ESTACIONAMENTO



VISTA DO SUBSOLO – ESTACIONAMENTO



Anexo II – Documentação Fornecida



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São José do Rio Preto
Oficial
LUIZ DA SILVEIRA PENNA
13 de Janeiro de 1978

MATRICULA 8482	FICHA 1
-------------------	------------

IMÓVEL: Um terreno constituído de parte das datas C,D,E e F do quarteirão nº 39, situado nesta cidade, de forma irregular, medindo 30,70 metros de frente para a rua Bernardino de Campos (lado ímpar), 66 metros do lado esquerdo de quem dessa rua olha para o terreno, dividindo com a rua Delegado Pinto de Toledo (lado par) 26 metros nos fundos, dividindo com a rua Voluntários de São Paulo, e pelo lado direito por uma linha quadrada de cinco dimensões, que partindo de um ponto da rua Bernardino de Campos, distante 30,70 metros da esquina da rua Delegado Pinto de Toledo mede 17,50 metros, dividindo com Francisco Russo e Manoel Lourenço, daí vira a direita e mede 24,30 metros; daí vira a esquerda e mede 15,50 metros, dividindo-se até aqui com essas duas últimas faces com Osvaldo de Carvalho.-

REGISTRO ANTERIOR: 1/6756, 1/6880 e 1/7154 do 2º Reg.

PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., com sede em São Paulo (CGC 61411633/0001-87).
O Escr. Autorizado (Antonio Merlini)

Av.1/8402, em 06 de Agosto de 1979.-
Procedo ao presente averbação, a requerimento do interessado e a vista de certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 27 de Julho de 1979, para ficar constando que de conformidade com o alvará de construção nº 547, de 20 de março de 1978, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESP, construiu um prédio de dois pavimentos, destinado a agência bancária, inclusive mesanino, casa de máquinas e sub-solo, a Praça Rio Branco, nº 3032, esquina das ruas Bernardino de Campos e Voluntários de São Paulo, no terreno acima matriculado, cuja obra orçou em R\$.49.535.149,94.-
São José do Rio Preto, 06 de Agosto de 1979. O Escr. Autorizado (Antonio Merlini)

R.2/8.402, em 16 de março de 2.001.-
Em cumprimento ao R.MANDADO DE REGISTRO DE PENHORA, assinado nesta cidade, em 05 de março de 2.001, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal - processo nº 2001.61.06.001682-0, da 5ª Vara Federal desta comarca, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS contra BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, inscrito no CGC/M nº sob nº 61.411.633/0003-49, com endereço fiscal na cidade de Catanduva-SP, a rua Brasil, nº 363, procedo o presente registro para ficar constando que, o imóvel descrito, avaliado em R\$.3.143.355,00, de propriedade do Banco do Estado de São Paulo S/A, inscrito no CGC.61.411.633/0001-87 foi PENHORADO, para a garantia da quantia de R\$.474.733,66. Foi nomeado como fiel depositário o Sr. Joel Carlos Ferreira, supervisor matrícula nº 140392 e Sylvio Bardon Neto, gerente adjunto, matrícula nº 222.054.

O ESCRIVENTE (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

R.3/8.402, em 10 de setembro de 2001.-
Pelo AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO, expedido nesta cidade, em 31 de agosto de 2.001, da 6ª Vara da Justiça Federal desta cidade e comarca - processo nº 2001.61.06.005984-3, oriundo da Carta Precatória nº 205/2.001, assinada em 29 de junho de 2.001, pelo Exm. Sr. Dr. Omar

(Continua no verso)



(Continuação do anverso)

Chamon, MM Juiz Substituto da 6ª Vara da Justiça Federal de São Paulo-Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal - processo nº 97.0570748-0, em que figura como requerente o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrito no CGC/MF. sob nº 61.411.633/0008-53, com sede em São Paulo-Capital, na Praça Antonio Prado nº 6, centro, procedo o presente registro para ficar constando que, o imóvel descrito avaliado em R\$ 3.090.000,00, de propriedade do executado foi PENHORADO, para a garantia da quantia de R\$ 45.230,17 (quarenta e cinco mil, duzentos e trinta reais e dezessete centavos). Foi nomeado como fiel depositário o Sr. Satoshi Okumura, RG.7.838.685-SP e CPF.815.533.668-91, casado com endereço nesta cidade, na rua Delegado Pinto de Toledo nº 3032, centro, gerente administrativo do executado.-

O SUBSTITUTO DO OFICIAL

(CELSON SPINOLA CASTRO NETO)

Av.4/8.402, em 04 de outubro de 2004.-

(Prot.175.587)

Procede-se a presente averbação "ex-officio", nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, para ficar constando que, a denominação social correta do proprietário mencionado na Av.1, é BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Av.5/8.402, em 04 de outubro de 2004.-

(Prot.175.587)

A requerimento do interessado, assinado em São Paulo-SP, em 08 de julho de 2.004, procedo a presente averbação para ficar constando que, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 05 de outubro de 1998, registrada na JUCESP sob nº 159134 e publicada no D.O.E. (SP), em 04 de novembro de 1998.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)



IPTU 2012

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - PARCELA ÚNICA À VISTA



Prefeitura de
São José do Rio Preto
Secretaria Municipal da Fazenda

2ª Via

Cadastro do Imóvel 0101109000	Proprietário BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A BANESPA
Compromissário	Correspondente BANCO SANTANDER BRASIL S/A
Local do Imóvel BERNARDINO DE CAMPOS, CENTRO - BAIRRO DEL PINTO DE TOLEDO 3032 15060-010	Quadra 39
	Lote

Demonstrativo de Cálculo			
1 - Área do Terreno 2.241,26	Zona Calc. Terreno 142	2 - Vlr m2 Terreno 844,88	
3 - Área de Construção 8.478,00	Zona Calc. Construção 21	4 - Vlr m2 Construção 286,66	
5 - Vlr Venal Terreno (1x4) 1.893.596,75	6 - Vlr Venal Construção (3x4) 1.856.983,48		
7 - Vlr Venal Total (5+6) 3.750.579,23	8 - Alíquota % 1	9 - IPTU Total (7x8) 37.505,79	

NOTIFICAÇÃO

Fica o Contribuinte acima identificado NOTIFICADO do lançamento do IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, do EXERCÍCIO de 2012, conforme DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO ao lado, nos termos do Art. 142 e seguintes do CTN - Código Tributário Nacional, Art. 2º da Lei Complementar nº 95/96; Lei Complementar nº 299/2009 e Decreto Municipal nº 16.084/11, para pagamento no valor e vencimento indicados ou apresentação de IMPUGNAÇÃO até o dia 09/02/2012, nos termos do Art. 26 da Lei Complementar nº96/98.

AVISOS

Estamos enviando o Boleto Bancário para pagamento EXCLUSIVO DA PARCELA ÚNICA, mantendo-se o DESCONTO de 15% (quinze por cento) até o vencimento.
Caso o (a) Senhor(a) decida pelo pagamento da PARCELA ÚNICA em anexo, o imposto estará devidamente quitado para o corrente exercício. Entretanto, se a opção for pelo pagamento parcelado, favor inutilizar o Boleto Bancário em anexo e aguardar o envio das parcelas, que ocorrerá em Fevereiro (parcelas 1 a 5) e em Julho (parcelas 6 a 10).

CAIXA		Cedente/Sacador PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - IPTU 2012	
Sacado BANCO SANTANDER BRASIL S/A		Vencimento 10/02/2012	
Cédula 0631.870.00000086-0	Nosso Número 800267801610001-5	Valor Lançado 31.879,85	Atualização Monetária 0,00
Autenticação Mecânica		Multa/Juros 0,00	Valor do Documento 31.879,85
		Recibo do Sacado	



IPTU 2012

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - PARCELA ÚNICA À VISTA



Prefeitura de
São José do Rio Preto
Secretaria Municipal da Fazenda
2ª Via

001-0037

Cadastro do Imóvel 0101109000	Proprietário BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A BANESPA
Compromissário	Correspondente BANCO SANTANDER BRASIL S/A
Local do Imóvel BERNARDINO DE CAMPOS, CENTRO - BAIRRO DEL PINTO DE TOLEDO 3032 15060-010	Quadra 39
	Lote

Demonstrativo de Cálculo		
1 - Área do Terreno 2.241,26	Zona Calc. Terreno 142	2 - Vlr m2 Terreno 844,86
3 - Área de Construção 6.478,00	Zona Calc. Construção	4 - Vlr m2 Construção 286,66
5 - Vlr Venal Terreno (1x2) 1.893.595,75	6 - Vlr Venal Construção (3x4)	1.856.983,48
7 - Vlr Venal Total (5+6) 3.750.579,23	8 - Alíquota % 1	9 - IPTU Total (7x8) 37.505,79

NOTIFICAÇÃO

Fica o Contribuinte acima identificado NOTIFICADO do lançamento do IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, do EXERCÍCIO de 2012, conforme DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO ao lado, nos termos do Art. 142 e seguintes do CTN - Código Tributário Nacional, Art. 2º da Lei Complementar nº 96/98, Lei Complementar nº 299/2009 e Decreto Municipal nº 16.084/11, para pagamento no valor e vencimento indicados ou apresentação de IMPUGNAÇÃO até o dia 09/02/2012, nos termos do Art. 26 da Lei Complementar nº 96/98.

AVISOS

Estamos enviando o Boleto Bancário para pagamento EXCLUSIVO DA PARCELA ÚNICA, mantendo-se o DESCONTO de 15% (quinze por cento) até o vencimento.
Caso o (a) Senhor(a) decida pelo pagamento da PARCELA ÚNICA em anexo, o imposto estará devidamente quitado para o corrente exercício. Entretanto, se a opção for pelo pagamento parcelado, favor inutilizar o Boleto Bancário em anexo e aguardar o envio das parcelas, que ocorrerá em Fevereiro (parcelas 1 a 5) e em Julho (parcelas 6 a 10).

CAIXA	Cedente/Sacador PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - IPTU 2012	
Sacado BANCO SANTANDER BRASIL S/A	Vencimento 10/02/2012	
Cedente 0631.870.0000086-0	Nosso Número 800267801610001-5	Valor Lançado 31.879,85
Autenticação Mecânica	Atualização Monetária 0,00	Multas/Juros 0,00
	Valor do Documento 31.879,85	Recibo do Sacado
SER 3136 004 10022012 0390 31.879,85R 20/55		



Relatório de Avaliação: Agência São Bernardo do Campo
Rua Marechal Deodoro, nº 460
Centro – São Bernardo do Campo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII





Relatório de Avaliação: Agência São Bernardo do Campo
Rua Marechal Deodoro, nº 460
Centro - São Bernardo do Campo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

E-mail: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL COMERCIAL/AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA MARECHAL DEODORO, Nº 460 – BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	07 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Marechal Deodoro, nº 460 – Centro – São Bernardo do Campo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Francisco Prestes Maia e Armando Ítalo Setti	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	14,60m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área de Terreno:	1.529,75 m ² (conforme matrícula e IPTU fornecido pelo cliente)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
	Área Construída Total:	1.615,46m ² (conforme matrícula fornecida pelo cliente)
	OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob a matrícula nº 15.254
Taxas e Dispendios:	Foi fornecida a Notificação do IPTU de 2013 sob a Inscrição Imobiliária 005.047.022.000
Outros:	Planta de arquitetura dos andares

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1)
Uso:	Residencial, comercial e institucional

7 MERCADO:

São Bernardo do Campo é um município da região Metropolitana de São Paulo, com área total de 408,45 km² e sua população, segundo o censo do IBGE de 2010 é de 765.203 habitantes.

A partir de 1990, a economia do município teve uma diversificação, deixou de ser baseada apenas na indústria automobilística e expandiu para o setor de serviços, como o comércio variado, destacando-se o tradicional comércio da Rua Marechal Deodoro e adjacências, e o Centro Moveleiro da Jurubatuba.

Região mista, com diversas construções comerciais no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima e na Rua Marechal Deodoro, e residências multifamiliares (prédios) e unifamiliares (casas) no sentido do bairro Nova Petrópolis. Não existem edifícios comerciais com alto padrão construtivo na região, apenas baixo e médio.

A região fica próxima a Prefeitura de São Bernardo do Campo, Câmara Municipal, Poupatempo além do Terminal Metropolitano de Ônibus, onde há diversas linhas que liga o centro as demais regiões da cidade.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observa-se que os imóveis comerciais disponíveis para locação possuem preço pedido variando entre R\$ 41,00 a R\$ 104,00 p/m² mensais e áreas variando entre 100,00 m² e 1.100,00 m².

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$14.562.694,00 (Quatorze Milhões Quinhentos e Sessenta e Dois Mil Seiscentos e Noventa e Quatro Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$) Mensais	R\$91.450,00 (Noventa e Um Mil Quatrocentos e Cinquenta Reais)



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
EDIFÍCIO	16
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1 (ZUD 1)	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO	21
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	21
PREÇOS PRATICADOS	21
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

29

Conclusão Final de Valores

31

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Documentação Fornecida

Anexo III - Fluxo de Caixa



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Marechal Deodoro, nº.460, no Centro, em São Bernardo do Campo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

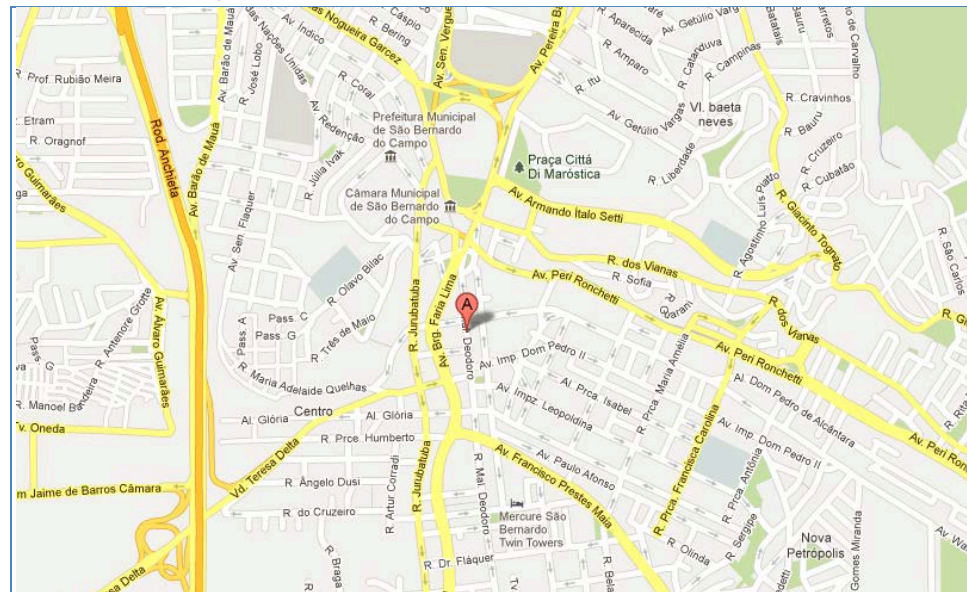
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Marechal Deodoro, nº. 460, no Centro, em São Bernardo do Campo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho a Prefeitura de São Bernardo do Campo/ Câmara Municipal;
- 500 m do Shopping Coração;
- 1,6 km do Shopping Metrôpole;
- 2,5 km da Rodovia Anchieta; e
- 13,0 km da Rodovia dos Imigrantes.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio.

A Rua Marechal Deodoro é uma importante via comercial da região, com comércio diversificado, além de uma grande concentração de instituições financeiras.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Marechal Deodoro é uma via de sentido único com duas faixas de rolamento. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização dos imóveis é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Francisco Prestes Maia, entre outras.

Em termos de transporte urbano, o local onde o imóvel é situado é servido por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

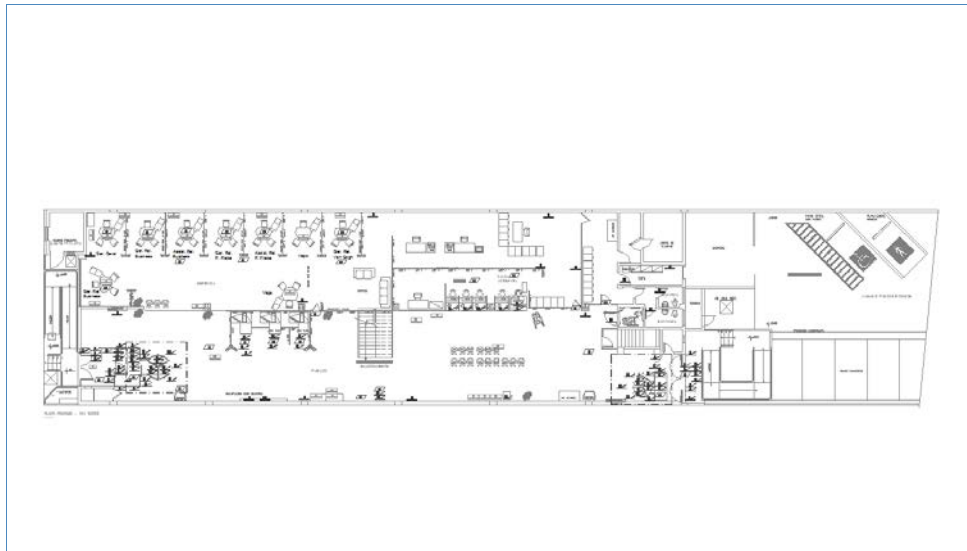
O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 23 km das propriedades, pela Avenida dos Bandeirantes, sendo atingível em cerca de 35 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



CONSTRUÇÕES

Trata-se de uma loja composta por pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos, atualmente ocupado pelo Banco Santander.

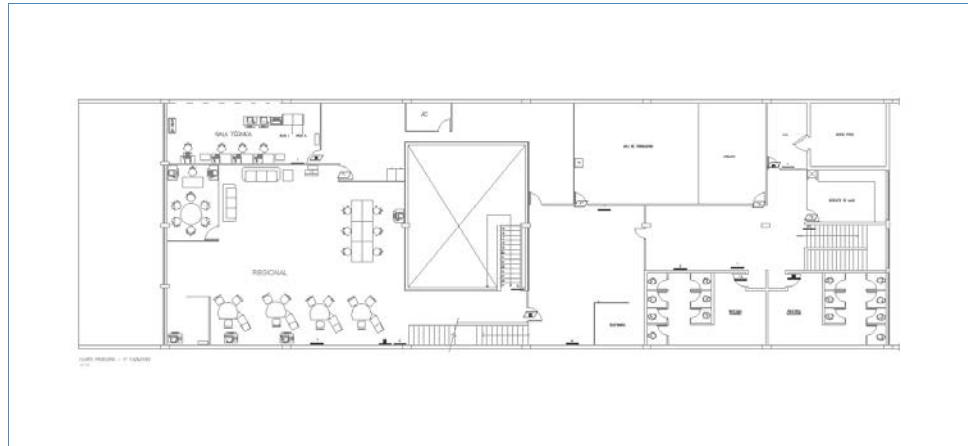
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

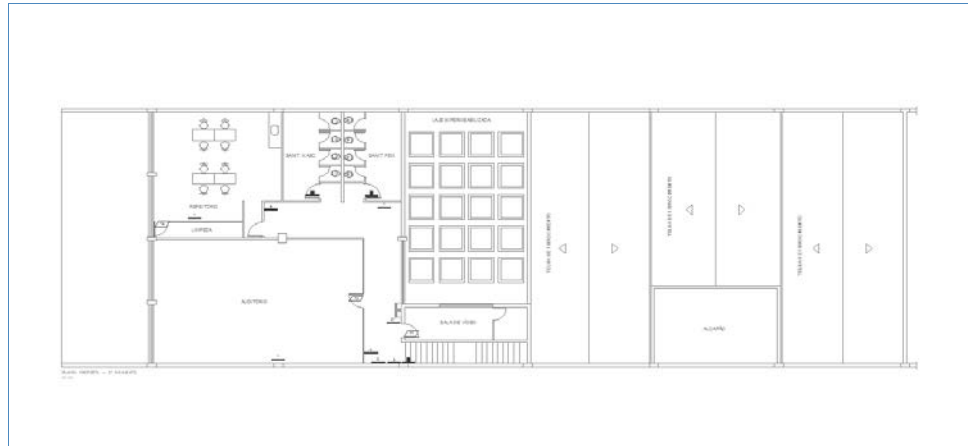


PLANTA DO 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

PLANTA DO 2º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em pintura látex com e vidros.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
COMPOSIÇÃO:	Térreo	Área de atendimento aos clientes, caixas eletrônicos, gerências e sanitários
	1º Pavimento	Área dos funcionários, sala de treinamento, almoxarifado, ar condicionado, depósito e sanitários
	2º Pavimento	Salas e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Pintura em látex e vidros	
COBERTURA	Laje impermeabilizada	
ESQUADRIAS	Alumínio	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de rampas e escadas de concreto	
AR CONDICIONADO	Individual tipo "split" e central	
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes e luz de emergência	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme, controle de acesso de porta e segurança privado	
FORRO	Placas termoacústicas, laje e gesso	
ILUMINAÇÃO	Fluorescente	
EST. DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)	
IDADE APARENTE	20 anos	
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos	
VIDA REMANESCENTE:	40 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica, carpete, piso vinílico e ladrilho hidráulico
PAREDES	Pintura látex e azulejos
FORROS	Placas termoacústicas, laje e gesso

QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas extraídas da planta de arquitetura fornecida pelo cliente, conforme descrito a seguir:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.529,75	1.529,75
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	1.615,46	1.615,46

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
PAVIMENTO TÉRREO	783,00	1,00	783,00
PAVIMENTOS SUPERIORES	832,00	0,70	582,40
TOTAL	1.615,00		1.365,40

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a matrícula nº.: 15.254 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 15.254: Imóvel com o nº 460 na Rua Marechal Deodoro, encerrando área de 1.529,75m², prédio de natureza comercial com 1.524,32 m², proprietário: Banco Sudameris Brasil S/A.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecido a Notificação do IPTU de 2013 sob a Inscrição Imobiliária 005.047.022.000.

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura dos andares.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

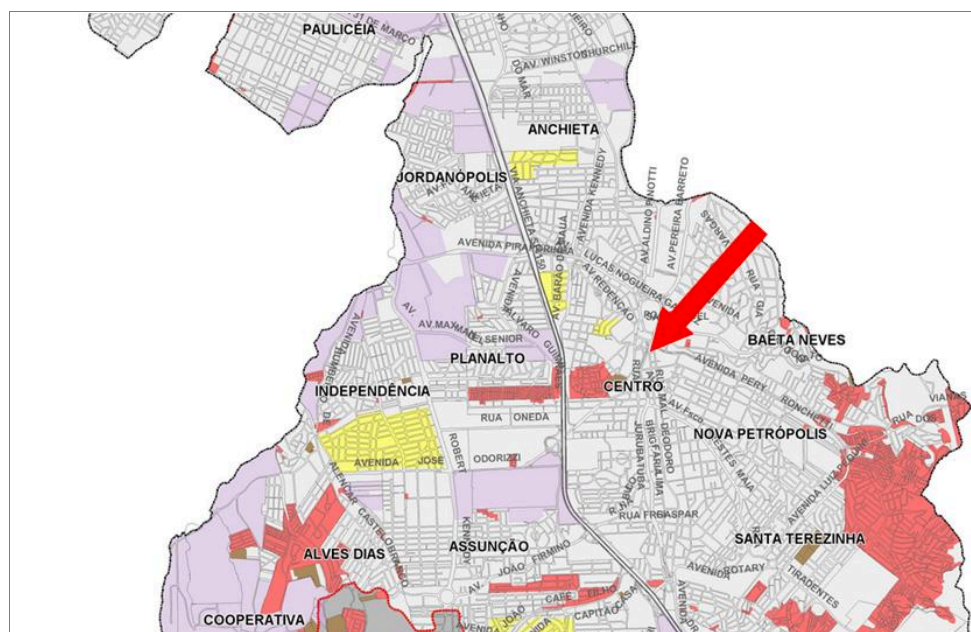


Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Bernardo do Campo é determinada pelo Plano Diretor através do Anexo ao PL 70/2012 que altera a LM 6.184/2011.

De acordo com a legislação vigente, as propriedades se encontram em perímetro de Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1).



Fonte: Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1 (ZUD 1)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,60 ou 60%; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 2,5, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 250% da área do terreno.

USOS:

Residencial, comercial e institucional.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

ASPECTOS GERAIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

São Bernardo do Campo é um município da região Metropolitana de São Paulo, com área total de 408,45 km² e sua população, segundo o censo do IBGE de 2010 é de 765.203 habitantes.

A partir de 1990, a economia do município teve uma diversificação, deixou de ser baseada apenas na indústria automobilística e expandiu para o setor de serviços, como o comércio variado, destacando-se o tradicional comércio da Rua Marechal Deodoro e adjacências, e o Centro Moveleiro da Jurubatuba.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região mista, com diversas construções comerciais no eixo da Avenida Brigadeiro Faria Lima e na Rua Marechal Deodoro, e residências multifamiliares (prédios) e unifamiliares (casas) no sentido do bairro Nova Petrópolis. Não existem edifícios comerciais com alto padrão construtivo na região, apenas baixo e médio.

A região fica próxima a Prefeitura de São Bernardo do Campo, Câmara Municipal, Poupatempo além do Terminal Metropolitano de Ônibus, onde há diversas linhas que liga o centro as demais regiões da cidade.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observa-se que os imóveis comerciais disponíveis para locação possuem preço pedido variando entre R\$ 41,00 a R\$ 104,00 p/m² mensais e áreas variando entre 100,00 m² e 1.100,00 m².



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.



CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	66,98
Área Equivalente (m ²):	1.365,40
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	91.450,95

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO (R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	AVALIANDO	
	Rua Marechal Deodoro, 460 - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	1.615,00	783,00	0,00	0,00	832,00	1.365,40	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464		
COMPARATIVOS														
1	Rua Marechal Deodoro, 722/726 (o imóvel possui outro acesso pela Av. Brig. Faria Lima) - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	1100,00	465,00	200,00	0,00	455,00	913,50	45.000,00	49,26	Gonçalves	Junior	(11) 4331-4141		
2	Rua João Baptista de Oliveira Lima (próximo a Rua Marechal Deodoro) - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	120,00	60,00	60,00	0,00	0,00	102,00	4.200,00	41,18	Dadlam Consultoria de Imóveis	Alessandra	(11) 4339-4688		
3	Rua Marechal Deodoro, altura do nº 1236 (próximo ao Shopping Coração) - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	100,00	50,00	50,00	0,00	0,00	85,00	4.000,00	47,06	Corretora	Manilla	(11) 4335-6730		
4	Rua Marechal Deodoro, altura do nº 803 - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	240,00	240,00	0,00	0,00	0,00	240,00	25.000,00	104,17	Imobiliária Expansão	Roberta	(11) 4339-1264/4339-1277		
5	Rua Santa Filomena - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	160,00	160,00	0,00	0,00	0,00	160,00	10.000,00	62,50	Imobiliária Pinotti	Paula	(11) 2184-9899		



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. SANEADO (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Rua Marechal Deodoro, 460 - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua Marechal Deodoro, 722/726 (o imóvel possui outro acesso pela Av. Brig. Faria Lima) - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	0,95	1,50	1,00	1,00	1,10	0,81	66,20	66,20
2	Rua João Baptista de Oliveira Lima (próximo a Rua Marechal Deodoro) - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	0,95	1,50	1,20	1,00	1,10	0,81	63,16	63,16
3	Rua Marechal Deodoro, altura do nº 1236 (próximo ao Shopping Coração) - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	0,95	1,50	1,00	1,00	1,10	0,86	65,38	65,38
4	Rua Marechal Deodoro, altura do nº 803 - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	0,95	1,29	0,90	1,00	1,10	0,81	108,89	
5	Rua Santa Filomena - Centro - São Bernardo do Campo/ SP	0,95	1,29	0,90	1,00	1,10	0,95	73,16	73,16
Média								75,36	66,98



TRATAMENTO DE AMOSTRA

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	60,83
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	97,97
Limite inferior (-30%):	52,75
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	75,36
SANEAMENTO	
Limite superior:	70,51
Limite inferior:	63,44
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	4,32
Distr. "t" Student:	1,64
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,06
Número de elemetos após saneamento:	4
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	66,98
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	66,98
Área (m²):	1.365,40
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	91.450,95



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Bernardo do Campo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 91.450,95, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 1.365,40 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,56% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 14.562.694,00
ÁREA CONSTRUÍDA	1.615,00
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$ 9.014,58



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$14.562.694,00

(Quatorze Milhões Quinhentos e Sessenta e Dois Mil Seiscentos e Noventa e Quatro Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 91.450,00

(Noventa e Um Mil Quatrocentos e Cinquenta Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA MARECHAL DEODORO, SENTIDO AV. DR. JOSÉ FORNARI



VISTA DA RUA MARECHAL DEODORO, SENTIDO PAÇO MUNICIPAL



VISTA GERAL DA FACHADA



VISTA GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



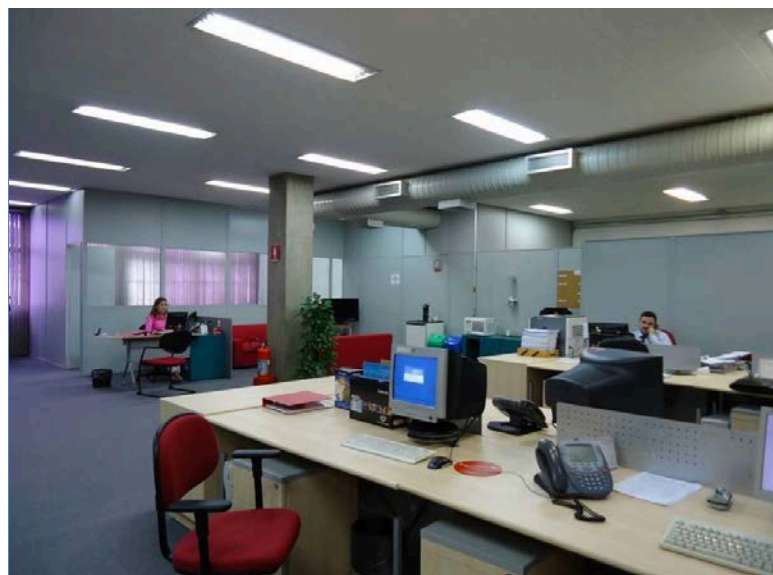
VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL DA RAMPA DE ACESSO A AGÊNCIA



VISTA GERAL DO ACESSO AO IMÓVEL



Anexo II - Documentação Fornecida



Ag. 1580 / São Bernardo.

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros do Registro a seu cargo, netes, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

ficha

15254

-1-

S. B. C. 28 de dezembro de 1978

Imóvel: - O imóvel compreensivo de um pequeno salão comercial, em estado de ruína, que tem o número 460 da rua Marechal Deodoro, perímetro urbano desta cidade, distrito municipal e comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Primeira Circunscrição Imobiliária, sendo que o terreno mede 14,60 metros de frente para a referida rua, Marechal Deodoro, e, de frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua Marechal Deodoro olha para o imóvel, mede 105,71 metros, onde confronta com o remanescente do terreno e da propriedade de Sílvio de Oliveira Lima e sua mulher e outros, pelo lado esquerdo mede 103,59 metros de comprimento e confronta com a Tecelagem de Seda Sul Americana Ltda., e nos fundos tem a largura de 14,72 metros, fazendo frente para a Brigadeiro Faria Lima, encerrando a área de 1.529,75 metros quadrados. - Cad. Imob. Mun. 05.047.020.000.-----

Proprietários: - Sílvio de Oliveira Lima, RG. 1.015.307-SP. e sua mulher Maria Lolanda Lazzari de Lima, RG. 1.015.305-SP. - brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, CIG. 050.637.878/00, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Rio Branco, 263; Domingos de Lima, RG. 968.475-SP. e sua mulher Ema Bertoldo de Lima, RG. 3.988.814-SP. brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, CIG. 092.494.198/72, residentes e domiciliados à rua Major Cardim, 611, em Ribeirão Pires, neste Estado; Argemiro de Lima, RG. 7.236.058-SP. e sua mulher Idalina Saviato de Lima, filha de Ivo Saviato e de Francisca Frisco Saviato, brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, CIG. 094.227.738/49, residentes e domiciliados à Avenida Queirós dos Santos, 1.762, em Santo André, neste Estado; Nucianna de Lima Corazza, RG. 9.901.335-SP. e seu marido José Antonio Corazza, RG. 688.795-SP., brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, CIG. 066.347.298/91, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Santa Filomena, 190; João de Oliveira Lima, RG. 366.551-SP. e sua mulher Idal Rolim de Lima, RG. 983.144-SP., brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, CIG. 307.400.458/49, residentes e domiciliados à rua Ada Mortari, 36, em Ribeirão Pires, neste Estado; José Henrique de Lima Filho, RG. 253.897-SP. e sua mulher Olga Telesano de Lima, RG. 983.147,-

(continua no verso)

Pag. - 001004



matrícula

15254

ficha

-1-

verso

(de Lima-RG.983.147)-SP., brasileiros, proprietários, casados pelo regime de comunhão de bens, CIC.405.670.018/49, residentes e domiciliados à rua Ema Mortari, 20, em Ribeirão Pires, neste Estado; Dionísio de Lima, RG.5.316.687-SP. e sua mulher Yolanda Fontana de Lima-RG.6.967.169-SP, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados à Avenida Humberto de Campos, 35, em Ribeirão Pires, neste Estado, casados pelo regime de comunhão de bens, CIC.384.503.998/15; Emília de Cliveira Lima Ribeiro, brasileira, viúva, proprietária, residente e domiciliada à rua Afonso Pena, 199, em Santo André, neste Estado, RG. 958863-SP e CIC.070.683.878/53; e Nedir Conceição de Cliveira Lima, brasileira, solteira, maior, proprietária, RG.2.615.758SP. e CIC.903.073.548/04, residente e domiciliada à rua Rio Branco, 287, nesta cidade.-----

Registro anterior:- Matrícula nº. 15.253 deste registro.-----
Obs.: O imóvel descrito, pertence aos proprietários qualificados, na proporção de 1/9, para cada um.-----

O Escrevente Autorizado

(Assinatura)

R. 1/15.254, em 28 de dezembro de 1978.-----
Conforme escritura pública, lavrada nos 22 de dezembro de 1977, no 1º Cartório de Notas desta cidade, Joaquim Ferreira Netto, Escrivão, livro 120, fôlhas 345; os PROPRIETÁRIOS acima qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., estabelecimento de crédito com sede em São Paulo (Capital deste Estado), à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº. 2.020, inscrito no C.G.C.M.F. sob nº.61.230.165/0001-44., pelo valor de CR\$-11.700.000,00 (Onze milhões e setecentos mil cruzeiros).-----

O Escrevente Autorizado

(Assinatura)

Emols.:- CR\$-5.280,00.- Guia nº. 244/78.- Recibo nº.005.611

Av.2, em 6 de junho de 1986.
Atendendo requerimento de 21 de maio de 1986, instruído com a certidão número 88/86, expedida pela Prefeitura Municipal em 24 de abril de 1986, procedo a presente averbação, para ficar constando que o prédio nº.460, mencionado nesta Matrícula, foi demolido.

- continua na ficha 2 -

Pag.: 002/004



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

folha

15.254

2

de São Bernardo do Campo

Em 6 de Junho de 1986.

(cont. Av.2) foi demolido.
O Escrevente autorizado,

(Anselmo Marcos Mendes)

AV.3, em 6 de junho de 1986.

Atende-se requerimento de 21 de maio de 1986, instruído com o Releite-se nº. 42.313, processo 14.659/83, expedido pela Prefeitura Municipal em 18.1.85, procedo a presente averbação, para ficar constando que em terreno desta matrícula, o proprietário Banco América do Sul S/A., fez construir um prédio de natureza comercial, com 1.524,32m², o qual recebeu o número 468 na rua Marechal Deodoro. Foi apresentada e arquivada nesta serventia, Certidão Negativa de Ônibus, expedida pelo IAPAS em 19.5.1986, sob nº. 523255.

O Escrevente autorizado,

(Anselmo Marcos Mendes)

R.4, em 22 de fevereiro de 2000.

Nos termos da escritura de 02 de fevereiro de 2000, lavrada no 4º Tabelionato de São Paulo, (LE 2.877, Fls. 199), o proprietário BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, inscrito no CNPJ/NF nº 61.238.165/0001-44, antes qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$2.189.098,00, à TRAIANUS S/A, com sede em São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1.297, 3º andar, inscrita no CNPJ/NF nº 03.410.509/0001-09.

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA)

R.5, em 15 de janeiro de 2004.

Pela escritura pública de 15 de dezembro de 2003, lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2747, fls. 265, a proprietária TRAIANUS S/A, com sede na Rua Senador Feijó n. 205, 2º andar, sala C, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/NF sob n. 03.410.509/0001-09, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$2.392.693,00, ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, com sede na Capital, na Avenida Paulista n. 1000, 16º andar, inscrito no CNPJ/NF sob n. 60.942.638/0001-73.

* CONTINUA NO VERSO *



matrícula	ficha
15.254	2
	verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado,
(WALTER LUIZ PALAZZO)

R.6, em 17 de julho de 2006

Em atendimento ao Ofício DEINF/SPO/DICAT nº 257/2006, expedido em 30 de maio de 2006, pelo Chefe da Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DEINF/SPO/DICAT, Luiz Antonio Seraphim, nos processo administrativo nº 13805.003397/97-19, procedo a presente registro para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de ARROLAMENTO FISCAL, nos termos do §5º, do artigo 64, da Lei nº 9.532/97.

A Escrevente,

Melissa Lentini
MELISSA LENTINI

O Oficial,

André de Azevedo Palmeira
ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere. ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. A Escrevente Autorizada *Sonia Maria da Silva* SONIA MARIA DA SILVA, subscreve e assina.

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
Sonia Maria da Silva
Escrevente Autorizada

Ao Oficial: R\$ 17,76
 Ao Estado: R\$ 45,05
 Ao IRESP: R\$ 3,74
 Ao Reg. Civil: R\$ 0,24
 Ao Trib. Just: R\$ 0,24
 Total: R\$ 28,42
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:29:40 horas do dia 19/03/2008
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")
 Código de controle de certidão:
 Pedido Nº 429177





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO			14.260/20		
NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2013			Nº DE SEQUÊNCIA		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Nº LANÇAMENTO	DATA DE EMISSÃO	039790		
005.047.022.000	101-13-0040191	06/12/2012	DISCRIMINAÇÃO DO(S) LANÇAMENTO(S)		
BASE DE CÁLCULO	TERRENO : AREA	1.529,75 M2	0100	IMPOSTO PREDIAL URBANO	47.021,64
	VLR.VENAL EM DEZ/2012 R\$	3.444.183,54	3010	TX. CONS. VIAS E LOGR.	39,24
	CONSTRUCAO : AREA	1.615,46 M2	2911	TAXA DE COLETA DE LIXO	3.566,16
	VLR.VENAL EM DEZ/2012 R\$	1.474.514,46	3000	TX.PREV/EXTINC.INCENDIOS	663,60
	VLR.VENAL TOTAL DEZ/2012 R\$	4.918.698,00			
USO-COM./SERVICOS					
IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA			TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) EM DEZEMBRO DE 2012		
1.005.047.022.000-72			TOTAL EM R\$		
CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL			51.290,64		
BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A			OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTE CARNÊ		
1182-005-047-1 RUA MAL. DEODORO 460			À VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO.		
09710-000			VENCTO 1ª PARCELA		
			14/01/2013		
OS LANÇAMENTOS DESTE CARNÊ SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES. PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.					



Anexo III – Fluxo de Caixa

URB - SÃO BERN. DO CAMPO						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 1.039.811	R\$ 0	R\$ 1.039.811	R\$ 57.600	R\$ 0	R\$ 57.600	R\$ 1.097.411
R\$ 1.095.914	R\$ 0	R\$ 1.095.914	R\$ 60.708	R\$ 0	R\$ 60.708	R\$ 1.156.622
R\$ 1.152.536	R\$ 0	R\$ 1.152.536	R\$ 63.844	R\$ 0	R\$ 63.844	R\$ 1.216.381
R\$ 1.210.163	R\$ 0	R\$ 1.210.163	R\$ 67.037	R\$ 0	R\$ 67.037	R\$ 1.277.200
R\$ 1.270.671	R\$ 0	R\$ 1.270.671	R\$ 70.388	R\$ 0	R\$ 70.388	R\$ 1.341.060
R\$ 1.334.205	R\$ 0	R\$ 1.334.205	R\$ 73.908	R\$ 0	R\$ 73.908	R\$ 1.408.113
R\$ 1.400.915	R\$ 0	R\$ 1.400.915	R\$ 77.603	R\$ 0	R\$ 77.603	R\$ 1.478.518
R\$ 1.470.961	R\$ 0	R\$ 1.470.961	R\$ 81.483	R\$ 0	R\$ 81.483	R\$ 1.552.444
R\$ 1.544.509	R\$ 0	R\$ 1.544.509	R\$ 85.558	R\$ 0	R\$ 85.558	R\$ 1.630.066
R\$ 1.621.734	R\$ 25.558.768	R\$ 27.180.502	R\$ 89.835	R\$ 1.415.819	R\$ 1.505.655	R\$ 28.686.157
R\$ 1.976.193	R\$ 0	R\$ 1.976.193	R\$ 109.471	R\$ 0	R\$ 109.471	R\$ 2.085.664
VPL	Agência:	R\$ 13.798.339	Estacionamento:	R\$ 764.354	R\$ 14.562.694	



**Relatório de
Avaliação:** Agência Porto Alegre
Rua Sete de Setembro, nº 1136
Centro - Porto Alegre/RS

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

At.: Sr. Rafael Victal Saliba
E-mail: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL COMERCIAL/AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA SETE DE SETEMBRO, Nº 1.136 – BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, RS

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e/ou locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	08 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do “valor de mercado livre” para compra/venda e locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Sete de Setembro, nº 1136 – Centro – Porto Alegre/RS	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Mauá, Independência e Júlio de Castilhos	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	16,40m
	Topografia:	Declive
	Formato:	Regular
	Área de Terreno:	643,00M ² (conforme IPTU)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
	Área Construída Total:	2.700,00 m ² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)
	OBS.:	Áreas de acordo com informações fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, sob a matrícula nº 113.029
	Taxas e Dispendios:	Foi fornecida a Notificação do IPTU de 2012 sob a Inscrição Imobiliária 3009289
	Outros:	Planta de arquitetura dos andares
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	MZ 1 UEU 26 - Mista 01
	Uso:	Misto
	Taxa de Ocupação:	75% a 90%
	Coefficiente de Aproveitamento:	Máximo 3,00, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 300% da área do terreno.
7	MERCADO:	<p>O imóvel avaliando está localizado no bairro denominado Centro Histórico. O bairro é localizado próximo ao bairro Floresta e tem como principais avenidas a Farrapos, a Cristovão Colombo, a Mauá e a Presidente Engenheiro Goulart, Farrapos. Faz divisa, além do Floresta, com os bairros Moinhos de Vento, Higienópolis e São Geraldo.</p> <p>Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre R\$ 25,35 a R\$ 48,57 p/m² mensais e áreas variando entre 110,00 m² e 986,00 m².</p> <p>Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda no mercado imobiliário local.</p> <p>Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é equilibrada, devido a seu uso atual.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 18.184.506,00 (Dezoito Milhões Cento e Oitenta e Quatro Mil Quinhentos e Seis Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$106.457,00 (Cento e Seis Mil Quatrocentos e Cinquenta e Sete Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
Edifício	17
ÁREA EQUIVALENTE	19
Documentação	20
REGISTRO DO IMÓVEL	20
TAXAS E DISPÊNDIOS	20
OUTROS	20
Planejamento Urbano	21
ZONEAMENTO	21
RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	22
RESTRICÇÕES QUANTO À MZ 1 UEU 26 – MISTA 01	22
Mercado	23
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	23
PORTO ALEGRE	23
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	23
Avaliação	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	26
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	32
Conclusão Final de Valores	34



Anexo I - Documentação Fotográfica
Anexo II - Documentação Fornecida
Anexo III - Fluxo de Caixa Descontado



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Sete de Setembro, nº.1.136, no Centro, em Porto Alegre/RS.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição de valor de mercado para venda do imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “**Grau II**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14853-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8
TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	16,26%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

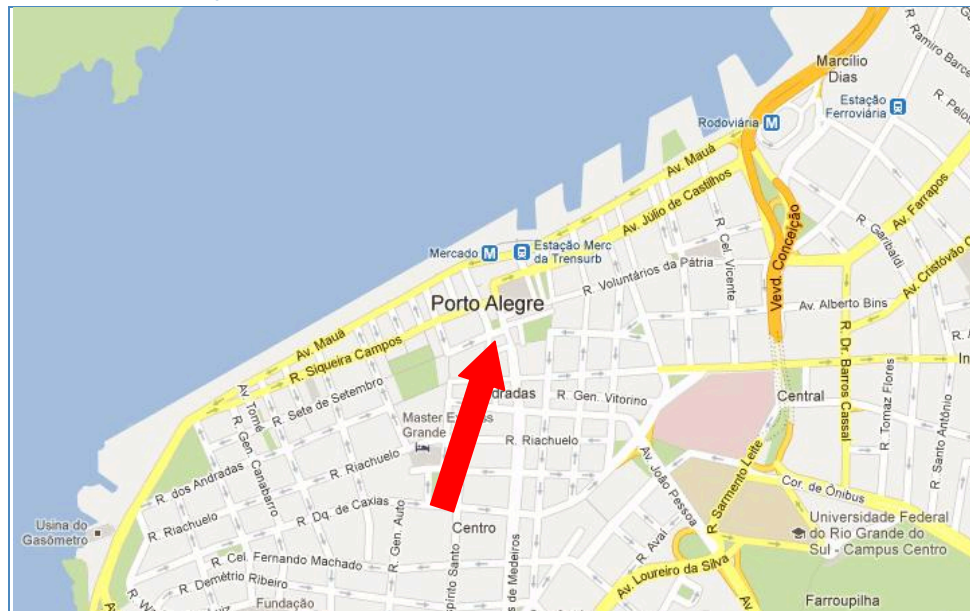
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Sete de Setembro, nº. 1.136, no Centro, em Porto Alegre/RS.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho ao Mercado Público Central e Museu de Arte do Rio Grande do Sul;
- 50 m da Estação Mercado (Trensurb);
- 1,0 km do Centro Histórico de Porto Alegre;
- 2,0 km do Shopping Total; e
- 9,0 km do Aeroporto Internacional Salgado Filho.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação predominantemente comercial, além de construções históricas com proteção cultural da fachada, devido ao bairro estar no perímetro do Centro Histórico.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Sete de Setembro é uma de sentido único com duas faixas de rolamento, a via apresenta também delimitação da pista, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização dos imóveis é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Mauá, Júlio de Castilhos, Independência, entre outras.

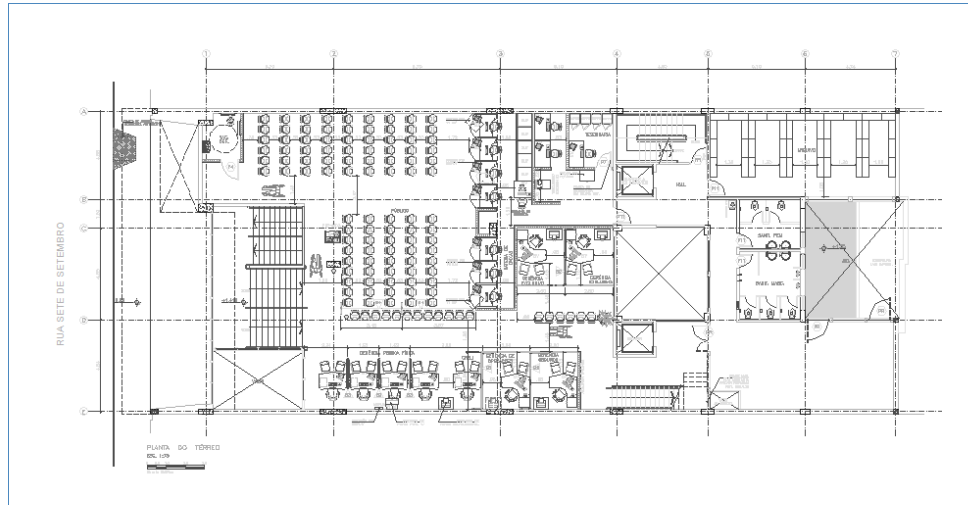
Em termos de transporte urbano, o local onde imóvel está situado é servido por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel é servido também pelo sistema ferroviário da Trensurb, pela Estação Mercado, que interliga a região as demais linhas da cidade.

O Aeroporto Internacional Salgado Filho, localiza-se a aproximadamente 9,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

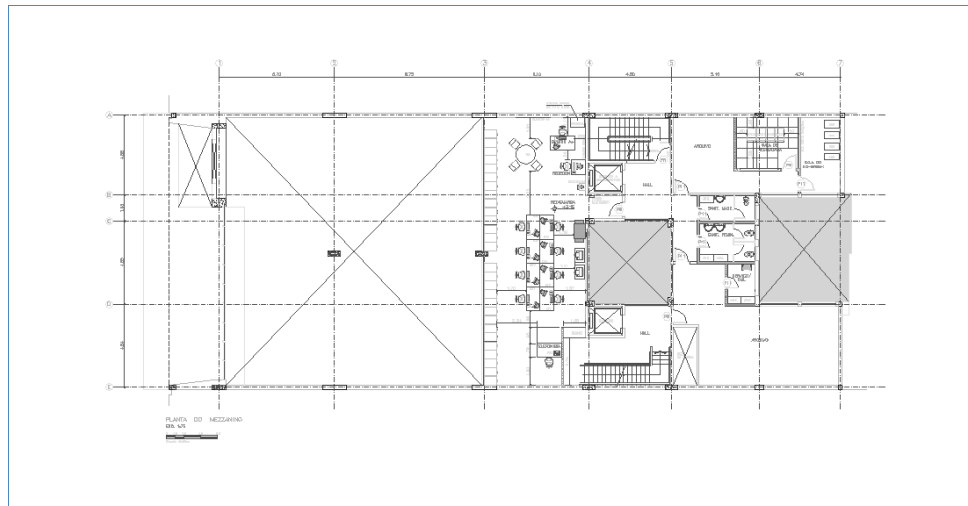


PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

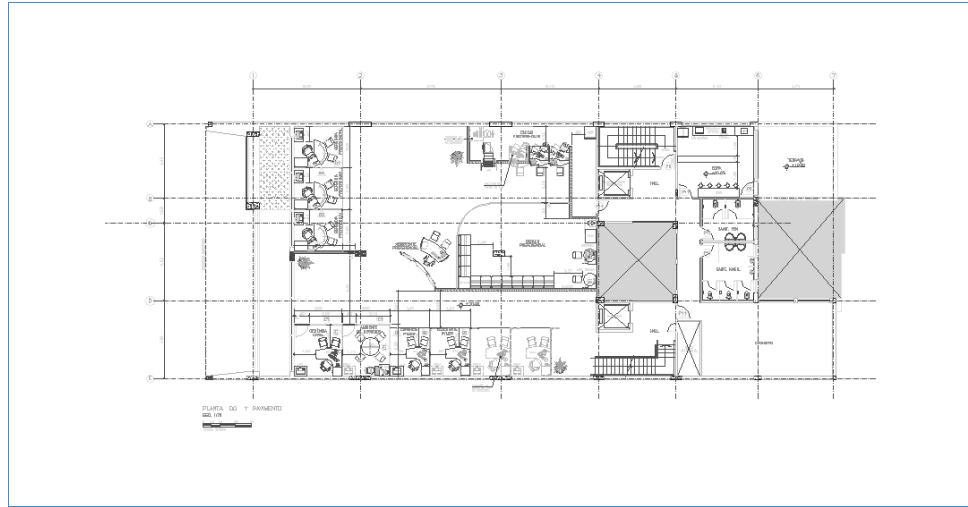
PLANTA DO MEZANINO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



PLANTA DO 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em pintura látex e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
COMPOSIÇÃO:	Subsolo	Auto - atendimento, atendimento Van Gogh, almoxarifado, cabine de força, arquivo e sanitários
	Pavimento Térreo	Área de atendimento aos clientes, gerências, arquivo e sanitários
	Mezanino	Área de atendimento (reformada), arquivo, sala do no-break, sala de tecnologia e sanitários
	1º Pavimento	Área desativada
	Ático (cobertura)	Casa de Máquinas
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Pintura em látex, mármore e vidros	
COBERTURA	Laje impermeabilizada	
ESQUADRIAS	Alumínio	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Através de rampas, 2 elevadores e escadas de concreto	
AR CONDICIONADO	Individual tipo "split" e central	
SEGURANÇA PATRIMONIAL	Segurança privada	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme, controle de acesso de porta e segurança privado	
FORRO	Placas termoacústicas, laje e gesso	
ILUMINAÇÃO	Fluorescente	
EST. DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)	
IDADE APARENTE	20 anos	
VIDA ÚTIL ESTIMADA	60 anos	
VIDA REMANESCENTE:	40 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica, carpete de madeira, ladrilho hidráulico, piso vinílico, carpete e granito
PAREDES	Pintura látex, mármore e azulejos
FORROS	Placas termoacústicas, laje e gesso

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	643,00	N/I
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.700,00	-

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
SUBSOLO	650,00	0,70	455,00
PAVIMENTO TÉRREO	650,00	1,00	650,00
MEZANINO	350,00	0,70	245,00
1º PAVIMENTO	600,00	0,70	420,00
ÁTICO	450,00	0,70	315,00
TOTAL	2.700,00		2.085,00

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre sob a matrícula nº.: 113.029 com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 113.029: O prédio sob o número 1136 da Rua Sete de Setembro, com cinco pavimentos, proprietário: Banco do Estado de São Paulo S.A..

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da Notificação de Lançamento ano de 2012, sob Inscrição Imobiliária nº. 3009289, com as seguintes descrições:

- Nome do Proprietário: Banco do Estado de São Paulo S/A;
- Logradouro: Rua Sete de Setembro, 1136;
- Área de Terreno: 643,00m²;
- Área Total Edificada: 2.700,00m²;
- Valor do IPTU: R\$ 25.727,75.

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura dos andares.

OBS.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Porto Alegre é determinada pela Lei Complementar nº 434 de Outubro/2010.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se dentro do perímetro definido por MZ 1 UEU 26 - Mista 01. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos nestes segmentos.



Fonte: Prefeitura do Município de Porto Alegre



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À MZ 1 UEU 26 – MISTA 01

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 75% e 90%;
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo 3,00, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 300% da área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171ª Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

PORTO ALEGRE

Porto Alegre é a capital do estado do Rio Grande do Sul. De acordo com estimativas do IBGE, para o ano de 2011, a população da cidade era de 1.413.094 milhões de habitantes. Com uma área de quase 500 km. Possui uma cultura qualificada e diversificada, com intensa atividade em praticamente todas as áreas das artes, esportes e das ciências, muitas vezes com projeção nacional, além de possuir ricas tradições folclóricas e um significativo patrimônio histórico em edificações centenárias com inúmeros museus.

Fonte: Site da Prefeitura de Porto Alegre e IBGE

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado no bairro denominado Centro Histórico. O bairro é localizado próximo ao bairro Floresta e tem como principais avenidas a Farrapos, a Cristovão Colombo, a Mauá e a Presidente Engenheiro Goulart, Farrapos. Faz divisa com os bairros do Floresta, Moinhos de Vento, Higienópolis e São Geraldo. O bairro possui inúmeras edificações antigas, em sua maioria da década de 1950, 1960 e 1970, com uma grande variedade de imóveis comerciais, preservando ainda algumas de suas indústrias.

Podemos observar ainda que o bairro possui regiões residenciais com padrão construtivo de baixo a médio. Muitos empreendimentos de grande porte, como o Shopping Total e o Shopping Floresta (em construção), bem como a migração de muitas empresas de médio porte, estão contribuindo de forma significativa para o melhoramento do bairro. Outro fator importante é a localização no Centro da capital gaúcha, proporcionando às empresas e aos seus moradores facilidades no manejo e logística.



O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, composta por imóveis comerciais (edifícios), além de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo a médio. Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a baixa oferta de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre R\$ 25,35 a R\$ 48,57 p/m² mensais e áreas variando entre 110,00 m² e 986,00 m².

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda no mercado imobiliário local.

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, constatou-se nesta avaliação a existência de ofertas para locação de imóveis comerciais. Isto nos permitiu utilizar o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para determinação do valor de locação e “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda do imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.



CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor



Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	51,06
Área equivalente (m ²):	2.085,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	106.457,45



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO (R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO	LUIVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua Sete de Setembro, nº 1136 - Centro - Porto Alegre/RS	Avaliando	Agência Bancária	16,40	2.700,00	660,00	0,00	0,00	2.060,00	2.085,00	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																
1	Rua dos Andaraes-Centro-Porto Alegre/RS (Próx. a Rua Caldas Júnior)	Transação	Loja	4,00	154,43	154,43	0,00	0,00	0,00	154,43	7.500,00	48,57	Não Possui	D Legend	Raquel	(51) 3073-6666
2	Avenida Cristóvão Colombo-Centro-Porto Alegre/RS (Próx a Rua General Neto)	Transação	Loja	5,00	110,00	70,00	40,00	0,00	50,00	133,00	4.000,00	30,08	Não Possui	D Legend	Raquel	(51) 3073-6666
3	Avenida Independência, 30/10/11 e 12-Centro - Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	4,00	277,19	277,19	0,00	0,00	0,00	277,19	10.760,00	38,82	Não Possui	Credito Real Imobiliária	Fagner	(51) 2108-1818
4	Avenida Independência 880 - Centro - Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	n/l	400,00	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00	10.800,00	27,00	Não Possui	Credito Real Imobiliária	Fagner	(51) 2108-1818
5	Rua Sete de Setembro, 730-Centro-Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	17,00	986,00	986,00	0,00	0,00	0,00	986,00	25.000,00	25,35	Não Possui	Credito Real Imobiliária	Fagner	(51) 2108-1818
6	Rua General Camara, 40/101-Centro-Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	4,50	264,60	132,30	0,00	132,30	0,00	224,91	8.000,00	35,57	Não Possui	Credito Real Imobiliária	Fagner	(51) 2108-1818



HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Rua Sete de Setembro, nº 1136 - Centro - Porto Alegre/RS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua dos Andradas-Centro-Porto Alegre/RS (Próx. a Rua Caldas Junior)	1,00	1,33	1,00	1,00	1,00	0,98	63,54	63,54
2	Avenida Cristóvão Colombo-Centro-Porto Alegre/RS (Próx a Rua General Neto)	1,00	1,33	1,00	1,00	1,00	1,08	42,64	42,64
3	Avenida Independência, 30/10/11 e 12- Centro - Porto Alegre/ RS	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,08	52,28	52,28
4	Avenida Independência, 890 - Centro - Porto Alegre/ RS	0,95	1,33	1,50	1,00	1,00	1,00	47,03	47,03
5	Rua Sete de Setembro, 730- Centro-Porto Alegre/RS	0,95	1,33	1,50	1,00	1,00	1,08	46,19	46,19
6	Rua General Camara, 40/101- Centro-Porto Alegre/RS	0,95	1,33	1,20	1,00	1,00	1,08	54,67	54,67
Média								51,06	51,06



TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	31,53
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	66,38
-------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	35,74
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	6
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	51,06
---	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	55,58
------------------	-------

Limite inferior:	46,54
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	7,50
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,48
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,15
----------------------------	------

Número de elementos após saneamento:	6
--------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	51,06
---	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	51,06
---------------------------------------	-------

Área Equivalente(m ²):	2.085,00
------------------------------------	----------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	106.457,45
---	-------------------



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Porto Alegre, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 106.457,45, conforme o "Método Comparativo";
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato Atípico de 10 anos;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%. Não foi considerada corretagem para locação, por tratar-se de negociação direta;



- Área Equivalente: 2.085,00 m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 13,06% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a. conforme projeção de meta do Banco Central do Brasil.

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21% a.a.
2014	5,20% a.a.
2015 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	R\$ 18.184.506,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.700,00
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	6.735,00



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 18.184.506,00

(Dezoito Milhões Cento e Oitenta e Quatro Mil Quinhentos e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 106.457,00

(Cento e Seis Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Sete Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA SETE DE SETEMBRO, SENTIDO AV. BORGES DE MEDEIROS



VISTA DA RUA SETE DE SETEMBRO, SENTIDO RUA CALDAS JÚNIOR



VISTA GERAL DA FACHADA



VISTA GERAL INTERNA - PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO – PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - SUBSOLO



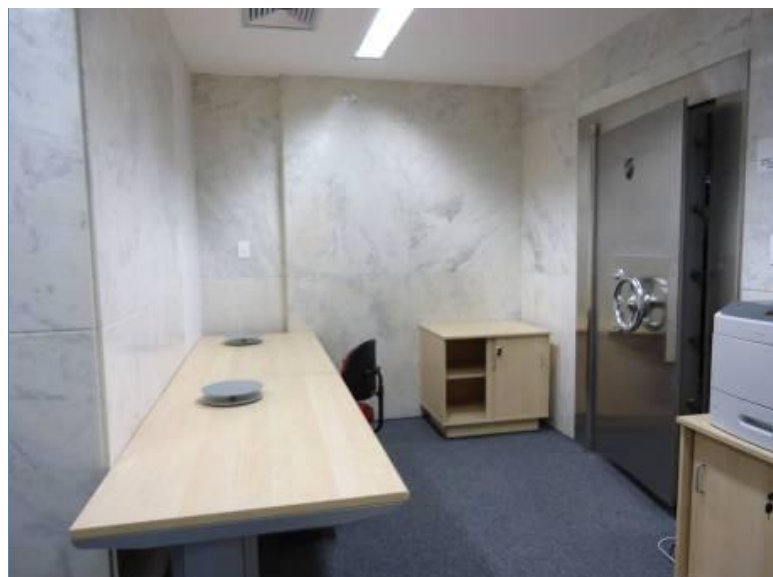
VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO VAN GOGH – SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA – SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA – SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA – SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA - MEZANINO



VISTA GERAL INTERNA - MEZANINO



VISTA GERAL INTERNA - MEZANINO



VISTA GERAL INTERNA - MEZANINO



VISTA GERAL INTERNA - MEZANINO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - COBERTURA




VISTA GERAL DA CASA DE MÁQUINAS - COBERTURA



Anexo II - Documentação Fornecida



 PREFEITURA DE PORTO ALEGRE SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA		IPU/TCL 2012 PAGAMENTO À VISTA	
Inscrição	3009289	Cod. Arrecadação	20123050744 00 88
Contribuinte BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A		CNPJ / CPF	61411633/0079-47
Endereço da Propriedade R SETE DE SETEMBRO NUMERO 1136		Uso	NAO RESIDENCIAL
Prédio 2700 M2 - ANO 1970 - ALVENARIA		Terreno FRENTE: 16,4 M ÁREA REAL: 643 M2 ÁREA TRIB.: 643 M2	
IMPORTANTE GUIA PARA PAGAMENTO À VISTA ATÉ 10/02/2012 COM 10% DE DESCONTO 816000002575 277534332014 202100401209 123050744002			
Valores lançados		Cálculo do Tributo	
IPTU	R\$ 24.036,30	ANO:	2012
TAXA DE LIXO	R\$ 4.550,00	VALOR VENAL:	R\$2.185.143,11
MULTA INFRAÇÃO	R\$ 0,00	ALÍQUOTA:	1,10 %
TOTAL ANUAL	R\$ 28.586,30	TAXA LIXO:	1638,000 UFM
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTO			
NÃO RECEBER ESTA GUIA APÓS 10/02/2012			
VALOR A PAGAR			R\$25.727,75
Internet em 03/01/2012 às 10:49			
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA SBR 3136 004 10022012 0337 25.727,75R 20/42			



De Porto Alegre
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA - P. ALEGRE
 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 D-90
 PORTO ALEGRE, 27 de dezembro de 1994

FLS. 1
 MATRÍCULA 113.029

Imóvel Foreiro: O prédio sob número 1136 da rua Sete de Setembro, com cinco pavimentos, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno foreiro, que mede 17,10m de frente para a referida rua Sete de Setembro, por 39,40m de extensão da frente ao fundo, de ambos os lados, tendo nos fundos 17,10m, tudo mais ou menos, sendo a medida de frente e fundos meramente enunciativas, eis que está o terreno em sua totalidade construído; dividindo-se por um lado, com imóvel de Bromberg S/A., e, pelo outro lado, com dito de The First National City Bank, e nos fundos com propriedade do casal do Dr. Apolo Corrêa Gomes.-
Proprietário: Banco do Estado de São Paulo S.A., com sede na cidade de São Paulo.-
Origem: 3-CO fls. 207 nº 77.480, datada de 25 de janeiro de 1962.-
 O escr. autorizado.-

andência-
 v. mandópolis-
 Adm.
 Ser Adm.
 m.
 ser Adm.
 gre-079-
 v.
 anta
 j.S Bento
 o Pardo-
 adm.

CERTIFICADO, que a presente
 cópia fiel da matrícula...
 Porto Alegre, 24 de dezembro de 2013

Nadir dos Santos
 EMPLUMBEIRO
 Nadir dos Santos
 Escr. Autorizado



Anexo III – Fluxo de Caixa

PORTO ALEGRE						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 1.277.489	R\$ 0	R\$ 1.277.489	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.277.489
R\$ 1.346.416	R\$ 0	R\$ 1.346.416	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.346.416
R\$ 1.415.981	R\$ 0	R\$ 1.415.981	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.415.981
R\$ 1.486.780	R\$ 0	R\$ 1.486.780	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.486.780
R\$ 1.561.119	R\$ 0	R\$ 1.561.119	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.561.119
R\$ 1.639.175	R\$ 0	R\$ 1.639.175	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.639.175
R\$ 1.721.133	R\$ 0	R\$ 1.721.133	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.721.133
R\$ 1.807.190	R\$ 0	R\$ 1.807.190	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.807.190
R\$ 1.897.550	R\$ 0	R\$ 1.897.550	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.897.550
R\$ 1.992.427	R\$ 33.643.864	R\$ 35.636.291	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 35.636.291
R\$ 2.427.908	R\$ 0	R\$ 2.427.908	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.427.908
VPL	Agência:	R\$ 18.184.506	Estacionamento:	R\$ 0	R\$ 18.184.506	



**Relatório de
Avaliação:** Agência Goiânia
Rua Três 997 x Rua Nove
Setor Central, Goiânia / GO

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 20 de Fevereiro de 2013





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2013.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O IMÓVEL COMERCIAL SITUADO RUA TRÊS, 997 ESQUINA COM RUA NOVE – SETOR CENTRAL – GOIÂNIA - GO

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.S.as, a **Cushman & Wakefield** tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.S.as. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	20 de Fevereiro de 2013	
DATA DA INSPEÇÃO:	01 de Fevereiro de 2013	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda	
3 ENDEREÇO:	Rua Três, 997 x Rua Nove - Setor Central, Goiânia / GO	
Acessibilidade:	Através da Avenida Tocantins, pela Rua Nove e Rua Oito	
Vizinhança:	Região central com ocupação predominantemente comercial, padrão construtivo médio e nível econômico médio.	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	20,00m para à Rua Três
	Topografia:	Plana / Semi-Plana, ao nível dos logradouros
	Formato:	Regular
	Área de Terreno:	833,54 m ² (conforme matrícula)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se de agência bancária do Santander e demais departamentos (loja e sobreloja, pavimento superior e subsolo).
	Vagas de Garagem	O Imóvel avaliando possui 20 vagas no subsolo.
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	2.450,14 m ² (conforme matrícula do imóvel fornecida pelo cliente)
OBS:	As áreas foram extraídas da matrícula do imóvel avaliando, fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos	



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Registros de Imóveis da 1º Circunscrição de Registro de Imóveis de Goiânia/GO, sob a matrícula nº. 40.113
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº401.034.0250.000-6.
Outros:	Planta de arquitetura

6 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA (R\$)	R\$ 10.886.077,00 (Dez Milhões Oitocentos e Oitenta e Seis Mil Setenta e Sete Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$/MÊS)	R\$ 73.000,00 (Setenta e Três Mil Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
QUADRO DE ÁREAS	16
ÁREA EQUIVALENTE	16
Documentação	17
REGISTRO DO IMÓVEL	17
TAXAS E DISPÊNDIOS	17
Mercado	18
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	18
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	18
OFERTA E DEMANDA	18
PREÇOS PRATICADOS	18
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	19
Avaliação	20
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	21
PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS	23
PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	24
TRATAMENTO ESTATÍSTICO	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	26
Conclusão Final de Valores	28



Anexo I - Documentação Fotográfica
Anexo II - Especificação da Avaliação
Anexo III - Documentação Fornecida
Anexo IV Fluxo de Caixa Descontado



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial situado na Rua Três, 997 esquina com a Rua Nove, Setor Central, Goiânia/GO.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para definição do valor de mercado para locação e o “**Método da Capitalização da Renda**” através do “**Fluxo de Caixa Descontado**” para definição do valor de mercado de compra/venda do referido imóvel.



Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	21,15%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Premissas e “Disclaimers”

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman&Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

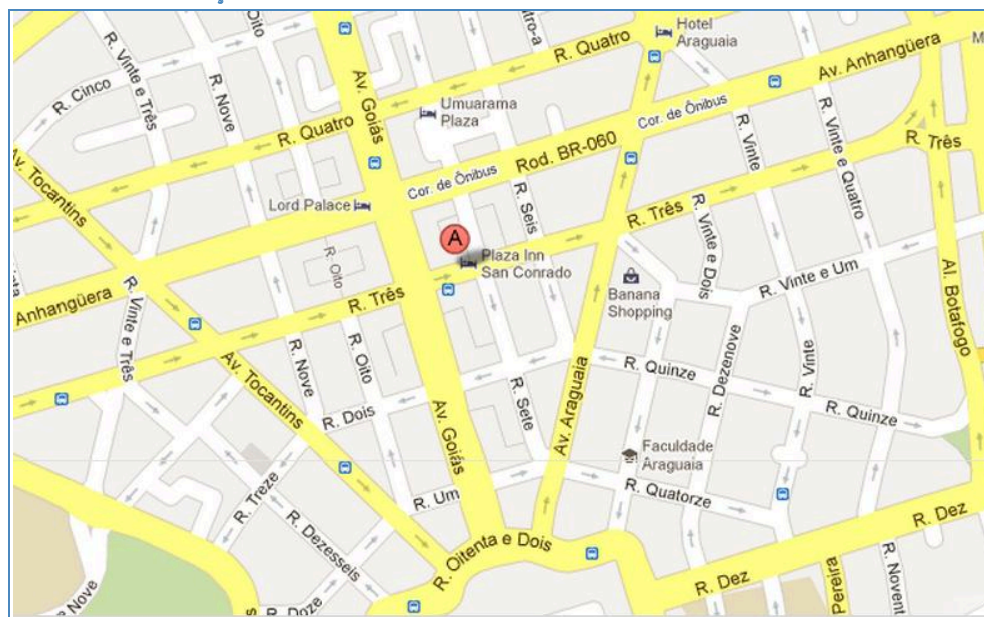
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Três, 997 esquina com Rua Nove, Setor Central, Goiânia/GO.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 470 m da Prefeitura Municipal de Goiânia;
- 600 m do Parque dos Buritis;
- 5,9 km do Aeroporto Santa Genoveva;
- 1,7 km da Pontifícia Universidade Católica de Goiás; e
- 3,5 km da Rodovia BR-153.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Earth



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de comerciais de padrão construtivo simples e médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, além de residências multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Três é localizada em área comercial, possui pavimentação de asfalto, além de toda infraestrutura de drenagem urbana em perfil plano e semi-plano.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade de importantes vias que interligam a o Setor Central com os demais setores (Setor Campinas; Setor Coimbra; Setor Santa Genoveva, entre outros Setores de Goiânia) via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por diversas linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do setor central com os demais setores da cidade de Goiânia.



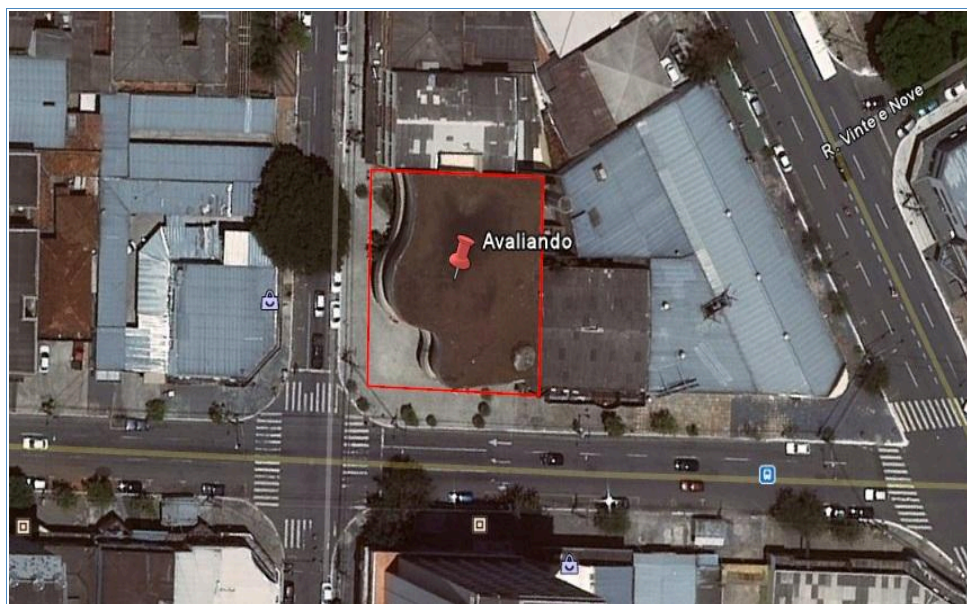
Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial de uso exclusivo, atualmente ocupado para a Agência Santander constituído por uma edificação de 04 pavimentos sendo, subsolo, térreo e 02 pavimentos superiores.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Dimensões: 20,00m de frente para à Rua Três
- Formato: Regular;
- Topografia: Plana e Semi-Plana, ao nível dos logradouros.



Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
COMPOSIÇÃO	Subsolo	20 vagas
	Térreo	Espaço para atendimento ao cliente, caixas de atendimento, caixas eletrônicas, sanitário, escritório e área externa.
	1º Pavimento Superior	Sala técnica, sala operacional, almoxarifado, escritório, sanitários (masculino e feminino), copa, e cofre.
	2º Pavimento Superior	Almoxarifado e espaço inutilizado.
ESTRUTURA	Concreto armado, laje impermeabilizada e fechamentos laterais em painéis de concreto	
PADRÃO:	alto	
FACHADA:	Concreto aparente	
ESQUADRIAS:	Ferro/ Madeira	
VIDROS	Lisos comuns	
AR CONDICIONADO	Instalações para ar central	
EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO E SEGURANÇA:	Rede de hidrantes	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Entre Novo e Regular (b)	
IDADE APARENTE:	10 anos	
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	50 anos	
ÁREA CONSTRUÍDA:	2.450,14m ²	



Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica comum, e carpete
PAREDES	Emassadas e pintadas e azulejos
FORROS	Laje e forro de gesso

QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas extraídas da matrícula do imóvel, objeto desta avaliação, fornecida pelo cliente, conforme descrito a seguir:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA MATRÍCULA (M ²)
Subsolo	833,54
Térreo	412,60
Sobreloja	602,00
Pavimento superior	602,00
ÁREA TOTAL DA LOJA (M²)	2.450,14M²

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na documentação fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
SUBSOLO	833,54	0,70	583,47
TÉRREO	412,60	1,00	412,60
SOBRELOJA	602,00	0,70	421,40
PAVIMENTO SUPERIOR	602,00	0,70	421,40
TOTAL	2.450,14M²		1.838,88

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade esta registrada sob a matrícula n°. 40.113 da 1ª Circunscrição do Ofício de Registro de Imóveis de Goiânia / GO.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº401.034.0250.000-6.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

As expectativas referentes ao cenário econômico mundial ainda são complexas, de modo geral mantém-se inalterada as perspectivas globais. Nos países onde as economias são maduras como a Europa o cenário de restrições fiscais será mantido para 2013 e provavelmente para os anos seguintes aliado às perspectivas de baixo crescimento prolongado e as altas taxas de desemprego.

As taxas de desemprego para Outubro, nas seis regiões Metropolitanas (Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre) cobertas pela Pesquisa Mensal de Emprego (PME), sem ajuste sazonal apontou a taxa de 5,3%, 0,5 p.p abaixo da registrada em Outubro de 2011, a taxa de desocupação passou de 5,5% em Setembro para 5,4% em Outubro.

Segundo a Ata Copom a taxa Selic permanecerá em 7,25% por tempo indeterminado, as perspectivas econômicas para 2013 são positivas e a inflação projetada é de 5,40%.

Fonte: Banco Central do Brasil, Ata 171º Reunião do Comitê de Política Monetária (Copom)

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Durante a pesquisa de mercado, observamos uma quantidade razoável no que se diz respeito à imóveis ofertados para locação. Entretanto, observamos uma escassez de imóveis ofertados para locação com características semelhantes da propriedade em avaliação, principalmente no que diz respeito ao seu porte com área construída de aproximadamente 2.500m².

Essa situação é freqüente em áreas centrais de diversas cidades. Devido ao grande fluxo de pessoas, o comércio é bastante intenso e a procura por imóveis bem localizados e com bom porte é bastante aquecida.

OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

A pesquisa de mercado detectou lojas comerciais na região do Setor Central, Goiânia / GO com áreas construídas variando entre 190,00 a 2.000,00m² com valores pedidos de locação entre R\$ 12,96 a R\$ 44,74/m² de área equivalente. A variação nos valores de locação se dá principalmente pela área disponível, localização, padrão construtivo e estado de conservação dos imóveis.

Não foram encontradas lojas e agências com o mesmo porte do imóvel avaliando e em relação aos elementos encontrados.



CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixa**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

No presente caso, optamos pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para definição do valor de mercado para locação e o “**Método da Capitalização da Renda**” através do “**Fluxo de Caixa Descontado**” para definição do valor de mercado de compra/venda do referido imóvel.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores, entre outros:

FATOR DE OFERTA:

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

FATOR PADRÃO:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.

Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.



Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	39,71
Área Equivalente(m ²):	1.838,88
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	73.000,00

Apresentamos a seguir a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOJAS														
Nº	LOCALIZAÇÃO	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	SUSSOLO (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDOR(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua Três x Rua Nove - Setor Central - Goiânia - GO	20,00	2.450,14	833,54	412,60	-	-	1.204,00	1.838,88	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
AVALIANDO														
COMPARATIVOS														
1	Avenida Goiás x Rua Dois, nº 230	10,00	190,00	-	190,00	-	-	-	190,00	8.500,00	44,74	Im. Vaz Martins	Sra. Abeir	(62) 3212-4618
2	Avenida Iocantins, Q16, Lote 22 - Em frente ao nº 131	17,00	346,00	-	173,00	-	-	173,00	314,10	10.000,00	31,84	Im. Vesper	Sra. Leinane	(62) 3250-5500
3	Avenida Araguaia, nº 300	12,00	2.000,00	300,00	425,00	-	-	1.275,00	1543,50	20.000,00	12,96	Im. Polo	Sra. Luana	(62) 3278-1100/(62) 8277-3167
4	Rua Otto, nº 22	13,00	400,00	-	200,00	-	-	200,00	364,00	5.500,00	15,11	Im. Vesper	Sra. Leinane	(62) 3250-5500
5	Avenida Tocantins, 035 A - Entre a Rua Uirua e Av. Oeste - imóvel meio de quadra	15,00	459,00	-	229,50	-	-	229,50	414,15	8.000,00	19,32	Im. Vesper	Sra. Leinane	(62) 3250-5500





PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO								
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO								
-	Rua Três x Rua Nove - Setor Central - Goiânia - GO	1,00	1,00	8,00	1.838,88	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS								
1	Avenida Goiás x Rua Dois, nº 230	1,00	1,43	0,50	1,00	1,06	44,17	44,17
2	Avenida Tocantins, Q 16, Lote 22 - Em frente ao nº 131	0,95	1,43	0,89	1,00	1,06	41,62	41,62
3	Avenida Araguaia, nº 300	0,95	1,82	1,50	1,00	1,26		
4	Rua Ofito, nº 22	0,95	1,82	1,20	1,00	1,16	31,29	31,29
5	Avenida Tocantins Q35 A - Entre a Rua Uma e Av. Oeste - Imóvel meio de quadra	0,95	2,00	1,14	1,00	1,13	41,76	41,76
						Média	39,71	39,71



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio (R\$/m²):	24,79
HOMOGENIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	51,63
Limite inferior (-30%):	27,80
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	4
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	39,71
SANEAMENTO	
Limite superior:	44,41
Limite inferior:	35,02
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	5,73
Distr. "t" Student:	1,64
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,14
Número de elemetos após saneamento:	4
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	39,71
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	39,71
Área Equivalente(m²):	1.838,88
Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	73.000,00



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Março de 2013 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 73.000,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.



- Área Equivalente: 1.838,88m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;
- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,06% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,06% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

2013	5,21%a.a.
2014	5,20%a.a.
2015 em diante	5,00%a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	R\$10.886.077,00
ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	2.450,14
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²) POR ÁREA CONSTRUÍDA	R\$4.443,04



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 20 de Fevereiro de 2013, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 10.886.077,00
(Dez Milhões Oitocentos e Oitenta e Seis Mil Setenta e Sete Reals)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$73.000,00
(Setenta e Três Mil Reals) Mensais

Marco Granata
 Gerente, Valuation & Advisory
 Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
 Diretor, Valuation & Advisory
 CAU: nº 50812-8
 Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



FOTO 01. VISTA DA RUA TRÊS - FACHADA



FOTO 02. VISTA DA RUA TRÊS



FOTO 03. VISTA DA RUA NOVE



FOTO 04 -TÉRREO - VISTA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS



FOTO 05. TÉRREO – VISTA GERAL DO ATENDIMENTO AO CLIENTE



FOTO 06. TÉRREO – ATENDIMENTO AO CLIENTE (GERÊNCIA)

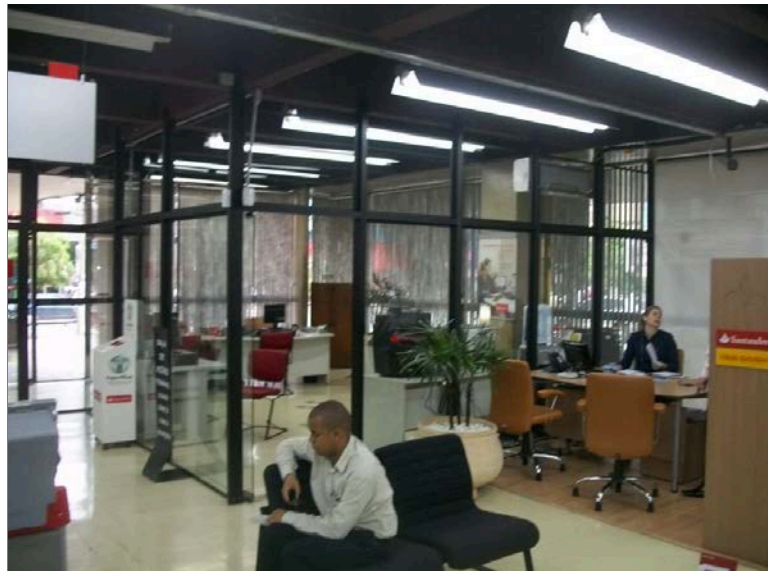


FOTO 07. TÉRREO – VISTA GERAL DA AGÊNCIA



FOTO 08. TÉRREO – VISTA GERAL DA AGÊNCIA 02



FOTO 09: TÉRREO – VISTA GERAL DA AGÊNCIA 03

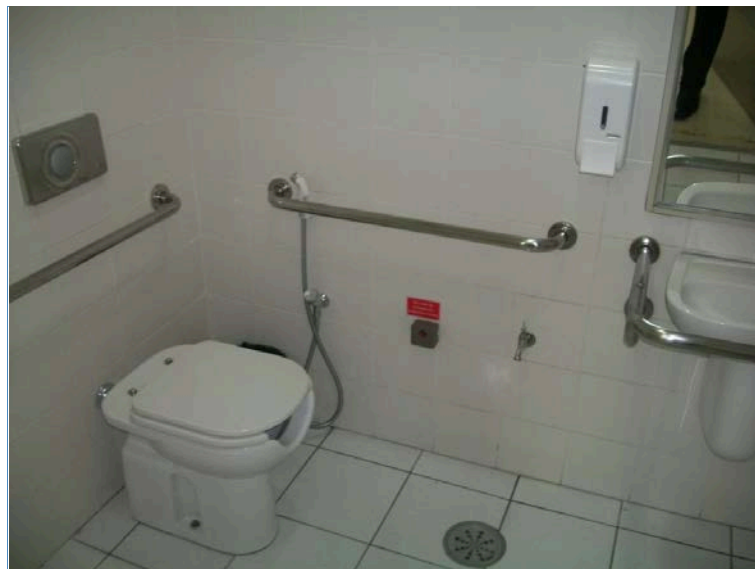


FOTO 10. TÉRREO – VISTA DO SANITÁRIO

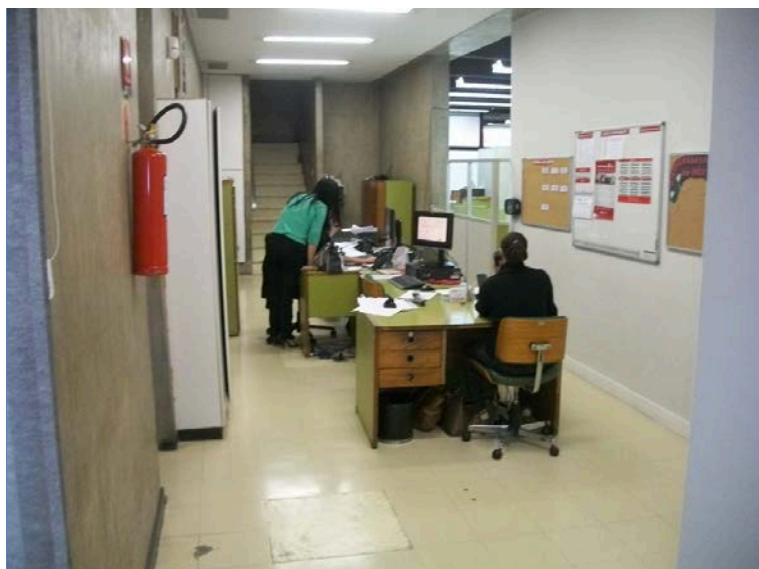


FOTO 11. TÉRREO – VISTA GERAL DO ESCRITÓRIO



FOTO 12. TÉRREO – VISTA GERAL DO ALMOXARIFADO



FOTO 13. TÉRREO - VISTA GERAL DA ÁREA EXTERNA



FOTO 14. 1º PAVIMENTO SUPERIOR - VISTA GERAL DO HALL DE ACESSO AS SALAS



FOTO 15. 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DA SALA TÉCNICA



FOTO 16. 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DA SALA OPERACIONAL



FOTO 17. 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO ALMOXARIFADO



FOTO 18. 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DA COPA



FOTO 19 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO SANITÁRIO MASCULINO



FOTO 20. 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO SANITÁRIO FEMININO



FOTO 21. 1º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO ACESSO AO COFRE



FOTO 22. 2º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO 2º PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 23. 2º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO 2º PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 24. 2º PAVIMENTO SUPERIOR – VISTA GERAL DO ALMOXARIFADO



FOTO 25. SUBSOLO- VISTA GERAL DO SUBSOLO



FOTO 26. SUBSOLO- VISTA GERAL DO SUBSOLO

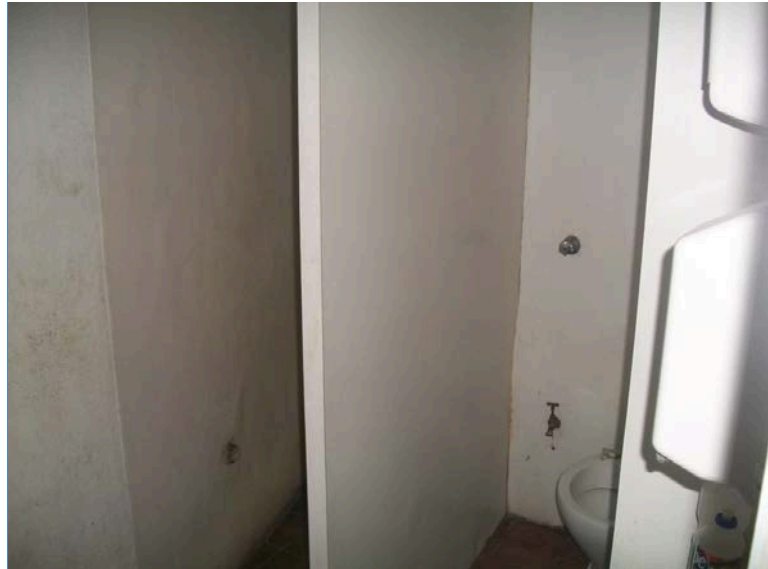


FOTO 27. SUBSOLO- VISTA GERAL DO SANITÁRIO



FOTO 28. SUBSOLO- VISTA GERAL DA SALA DE MÁQUINAS



Anexo II - Documentação Fornecida



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis

da 1ª Circunscrição de Goiânia
Rua 14 nº 241 esq. c/ Rua 03 - Setor Oeste - Fone/Fax: (062) 215-2551 - Goiânia - Goiás

CERTIDÃO DE MATRÍCULA


IMÓVEL: Um lote de terras para construção urbana de nº 15/36, da quadra 19, sita à Rua 03 esquina com Rua 09, Setor Central, nesta capital, com área de 833,54 metros quadrados; sendo: 20,00 metros de frente pela Rua 03; 19,00 metros + 7,55 metros + 12,42 metros do lado esquerdo, com os lotes 32 e 48; 29,31 metros à direita, com o lote 13; 25,00 metros de frente pela Rua 09; e 7,07 metros de chanfrado. PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.-BANESPA, com sede em São Paulo-SP. CGC-GI.411633/0001-87. TÍTULO ACQUISITIVO: R1 das Matrículas 9.754 e 9.754 deste cartório. Dou fé. O Sub Oficial. Pains

Av.1-40.113- Goiânia, 25 de junho de 1.981- Certifico que, instruído com o requerimento do proprietário acima, acompanhado da Certidão de Lançamento da Prefeitura Local, fica averbada a construção de um prédio composto de 03 pavimentos e um sub-solo, com as seguintes composições: sub-solo: com 833,54 metros quadrados de construção, possuindo 20 vagas para estacionamento de veículos, um quarto de despejo, um sanitário, um cabine para transformação de energia e sala para máquinas de ar condicionado; pavimento térreo: com 412,60 metros quadrados, possuindo salão de escritório para serviços bancários e sala para máquinas de ar condicionado; 1º pavimento: com 602,00 metros quadrados, possuindo salão de escritório para serviços bancários, uma copa, sala para cofres de aluguel, caixa forte e sanitários, masculino e feminino; e o 2º pavimento: com 602,00 metros quadrados, possuindo salão de escritório, para serviços bancários e duas salas destinadas à arquivo e almoxarifado, e a outra à equipamentos de ar condicionado. No valor de R\$5.181.000,00. Dou fé. O Sub Oficial. Pains

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
CERTIDÃO
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 40.113, e foi extraída por meio eletrônico, e em conformidade com o original.
Goiânia, 25 de Setembro de 19 90
MARCOS VINÍCIUS
EG. DE REG. DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

VALOR DA CERTIDÃO: R\$ 12,00
VALOR DA TAXA EXPEDIENTE: R\$ 3,50
DATA DA REGISTRAÇÃO: 25/09/90
NÚMERO DA GRÉ: 0482606-0
Rubrica do Autorizado Expediente: Pains



 Secretaria de Finanças INSCRIÇÃO: 401.034.0250.000-6
BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO R: 3 997 DD: 19 LT: 34E SET CENTRAL
INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL IPTU - 2012
TIPO DE IMPOSTO.: PREDIAL ÁREA TERRENO.....: 833 ÁREA EDIFICADA.....: 2450 FRAÇÃO SUBLOTE.....: 0,00000 VALOR VENAL.....: 3.980.209,09 ALIQUOTA.....: 0,01000

ATENÇÃO Deverão ser obrigatoriamente comunicadas às Agências de Múltiplo Atendimento ao Contribuinte, no prazo de 30 dias, todas as alterações no imóvel (Lei nº 5040/75) art.38. O valor do IPTU dos boxes e escaninhos residenciais são fixados pelo art. 49 do C.T.M no valor mínimo de 17,8% UFIR.	
INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL IPTU - 2012	
FORMAS DE PAGAMENTO • Quota Única com: 10% de desconto até 17/02/2012 • ou parcelado conforme calendário fiscal.	VALOR IPTU.....: 39.802,09 TOTAL DE TRIBUTOS.....: 39.802,09 DESC. DE 10% (PARCELA ÚNICA): 3.980,20 TOTAL A PAGAR ATÉ 17/02/2012: 35.821,89 QUANTIDADE DE PARCELAS.....: 11 VALOR DA PARCELA.....: 3.618,37



Anexo III – Fluxo de Caixa



GOIÂNIA						
AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
R\$ 840.000	R\$ 0	R\$ 840.000	R\$ 36.000	R\$ 0	R\$ 36.000	R\$ 876.000
R\$ 885.322	R\$ 0	R\$ 885.322	R\$ 37.942	R\$ 0	R\$ 37.942	R\$ 923.265
R\$ 931.064	R\$ 0	R\$ 931.064	R\$ 39.903	R\$ 0	R\$ 39.903	R\$ 970.966
R\$ 977.617	R\$ 0	R\$ 977.617	R\$ 41.898	R\$ 0	R\$ 41.898	R\$ 1.019.515
R\$ 1.026.498	R\$ 0	R\$ 1.026.498	R\$ 43.993	R\$ 0	R\$ 43.993	R\$ 1.070.490
R\$ 1.077.822	R\$ 0	R\$ 1.077.822	R\$ 46.192	R\$ 0	R\$ 46.192	R\$ 1.124.015
R\$ 1.131.714	R\$ 0	R\$ 1.131.714	R\$ 48.502	R\$ 0	R\$ 48.502	R\$ 1.180.216
R\$ 1.188.299	R\$ 0	R\$ 1.188.299	R\$ 50.927	R\$ 0	R\$ 50.927	R\$ 1.239.226
R\$ 1.247.714	R\$ 0	R\$ 1.247.714	R\$ 53.473	R\$ 0	R\$ 53.473	R\$ 1.301.188
R\$ 1.310.100	R\$ 19.356.904	R\$ 20.667.004	R\$ 56.147	R\$ 829.582	R\$ 885.729	R\$ 21.552.733
R\$ 1.596.446	R\$ 0	R\$ 1.596.446	R\$ 68.419	R\$ 0	R\$ 68.419	R\$ 1.664.865
VPL	Agência:	R\$ 10.438.704	Estacionamento:	R\$ 447.373	R\$ 10.886.077	

ANEXO VIII

Atas de Assembleia Geral de Cotistas que aprovaram as Modificações da Oferta

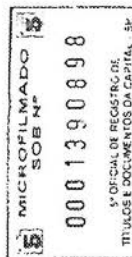
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2013

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 17 de abril de 2013, às 10:30h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, Auditório, Primeiro Subsolo.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada por meio de correspondência encaminhada a cada cotista nos termos do item 8.2 do Regulamento do Santander Agências Fundo de Investimento - FII, publicada ainda no Jornal Valor Econômico, em 05 de abril de 2013.
3. **PRESENCAS:** Compareceram os cotistas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário- FII ("Fundo") representando 11,48% das cotas emitidas ("Cotistas"), conforme assinaturas na lista de presenças. Presente, ainda, a Instituição Administradora do Fundo, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Foi composta a Mesa com o Sr. José Alberto Diniz de Oliveira para presidi-la o qual convidou a mim, Bruno Nahas Couri, para secretariar os trabalhos.
5. **ORDEM DO DIA:**
 - a) Analisar e deliberar acerca da alteração da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta" e "Cotas", respectivamente), em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400/03 e nº 472/08, para:

- (i) alterar a metodologia de cálculo do preço por Cota da Oferta;
- (ii) incluir deságio no valor do preço por Cota para o exercício do direito de preferência e das sobras do direito de preferência por parte dos cotistas do Fundo; e



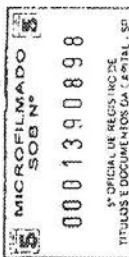
(25/4/86)

[Handwritten signature]
[Circular stamp]

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2013

- (iii) incluir prazo para colocação das sobras do direito de preferência junto aos investidores que tenham efetivamente exercido o direito de preferência;
- b) Apresentar o retorno esperado quando da aquisição dos novos imóveis com os recursos obtidos na Oferta.
6. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia Geral validamente e, após discutidas as matérias, por maioria dos votos dos cotistas presentes e após discussão, os cotistas resolveram:
- a) aprovar a alteração da Oferta, nos seguintes termos:
- (i) o valor da Cota objeto da Oferta será determinado pelo Banco Santander (Brasil) S.A. na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, sendo que o novo valor poderá variar entre R\$ 102,00 (cento e dois reais) e R\$ 110,00 (cento e dez reais). Quando da definição do valor da Cota, serão levados em consideração os valores de mercado da Cota, visando não haver nenhuma distorção entre os mesmos;
- (ii) o valor da Cota, determinado nos moldes do item (i) acima, poderá ter um deságio mínimo de 2% (dois por cento), à critério da Administradora, sendo que tal desconto abrangerá todas as cotas integralizadas à título de direito de preferência e da sobras do direito de preferência; e
- (iii) a Oferta passará a ter uma etapa adicional para o exercício do direito de preferência, na qual os Cotistas que exerceram o direito de preferência na primeira fase terão a possibilidade de novo exercício quando das sobras do primeiro direito de preferência.



[Handwritten signature]

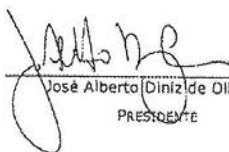
[Circular stamp]

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14


ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2013

- b) a Administradora apresentou aos Cotistas o retorno esperado ao Fundo proveniente dos imóveis a serem adquiridos com os recursos da Oferta em no mínimo 8% (oito por cento) líquido no primeiro ano dos contratos. Foi ponderado, ainda, que o retorno acima não significa o retorno real aos Cotistas, mas sim o retorno ao Fundo. O retorno real aos Cotistas dependerá (i) do valor da integralização das Cotas pelos Cotistas e (ii) dos montantes captados no âmbito da Oferta. O valor apontado acima foi tido como expectativa de retorno e não pode ser considerado em hipótese alguma como garantia de rentabilidade.
7. **AUTORIZAÇÃO:** A presente Assembleia de Cotistas autoriza a Instituição Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas nesta Assembleia.
8. **ENCERRAMENTO:** Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 17 de abril de 2013.


José Alberto Diniz de Oliveira
PRESIDENTE


Bruno Nahas Couri
SECRETÁRIO


5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica do Capital - CNPJ: 45.366.528/0001-68
Rua XV de Novembro, 751 - 4º andar - Centro - CEP: 01011-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 53,24 Protocolado e protocolado sob o n. 1.392.201 em
Estado R\$ 15,13 18/04/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Ineso R\$ 11,23 sob o n. 1.390.899, em títulos e documentos.
R. CIVIL R\$ 2,82 Averbado à "mercantil" do registro n.
T. Justiça R\$ 2,82 1392278/25/09/2013
São Paulo, 18 de abril de 2013
Tela: R\$ 85,24
Selos e taxas
Recolhidos
à vista
Artur Venâncio Max Ferreira - Oficial Designado
Júdice Guimarães de Oliveira - Douglas Leonardo R. Fraga



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2013

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 13 de maio de 2013, às 8h30min, na Avenida Chedid Jafet, 222, Auditório, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada por meio de correspondência encaminhada a cada cotista nos termos do item 8.2 do Regulamento do Santander Agências Fundo de Investimento – FII, publicada ainda no Jornal Valor Econômico, em 03 de maio de 2013.
3. **PRESENCAS:** Compareceram os cotistas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário– FII (“Fundo”) representando 0,76% (zero vírgula setenta e seis por cento) das cotas emitidas, conforme assinaturas na lista de presenças e cotistas representando 1,35% (um vírgula trinta e cinco por cento) das cotas emitidas encaminharam seus votos por escrito, os quais são parte integrante da presente ata como anexo (“Cotistas”). Presente, ainda, a Instituição Administradora do Fundo, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Foi composta a Mesa com o Sr. José Alberto Diniz de Oliveira para presidi-la o qual convidou a mim, Bruno Nahas Couri, para secretariar os trabalhos.
5. **ORDEM DO DIA:** Análise e deliberação sobre:
 - (i) em atendimento a exigência formulada pela CVM com base no artigo 23 da Instrução CVM nº 400/03, a exclusão do deságio no valor do preço por Cota para o exercício do direito de preferência por parte dos cotistas do Fundo no âmbito da Oferta Pública aprovada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de abril de 2013; e
 - (ii) ajuste na faixa de preço das cotas a serem ofertadas no âmbito da Oferta Pública aprovada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de abril de 2013, face à necessidade de adequação do item (i).



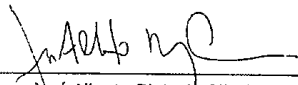
Am

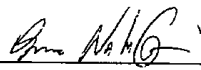
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº. 16.915.840/0001-14

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2013

6. **DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou Instalada a Assembleia Geral validamente e, após discutidas as matérias, por unanimidade dos votos dos cotistas presentes e após discussão, os cotistas resolveram:
- (i) aprovar a exclusão do deságio no valor do preço por Cota para o exercício do direito de preferência por parte dos cotistas do Fundo no âmbito da Oferta Pública da segunda emissão de cotas do Fundo;
 - (ii) aprovar o ajuste na faixa de preço das Cotas a serem ofertadas no âmbito da Oferta Pública da segunda emissão de cotas do Fundo, sendo que o preço poderá variar entre R\$ 100,00 (cem reais) e R\$ 110,00 (cento e dez reais), a critério do Coordenador Líder. Quando da definição do valor da Cota, serão levados em consideração os valores de mercado da Cota, visando não haver nenhuma distorção entre os mesmos.
7. **AUTORIZAÇÃO:** A presente Assembleia de Cotistas autoriza a Instituição Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas nesta Assembleia.
8. **ENCERRAMENTO:** Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 13 de maio de 2013.


José Alberto Diniz de Oliveira
PRESIDENTE


Bruno Nahas Couri
SECRETÁRIO

5
5021

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.538/0001-60 Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP	
Emol.	R\$ 45,76
Estado	R\$ 13,01
Idesp	R\$ 9,65
R. Civil	R\$ 2,42
T. Justiça	R\$ 2,42
Total	R\$ 73,26

Selos e taxas
Recoñidos
p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. 1.393.678 em
13/05/2013 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. 1.393.179, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n.
1390834-187/0472013
São Paulo, 13 de maio de 2013

Artur Veneroso Max Ferreira - Oficial Designado
Jadriel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)