

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário.



BOMPRATODOS

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de aceitar a Oferta, em especial as seções Fatores de Risco.

PARA VOCÊ QUE PRETENDE
INVESTIR NO MERCADO IMOBILIÁRIO,
O BANCO DO BRASIL S.A. TRAZ
UMA ALTERNATIVA QUE PERMITE
DIVERSIFICAR SEUS INVESTIMENTOS:
A AQUISIÇÃO DE COTAS DO **BB**
PROGRESSIVO II – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, QUE
CONTA COM 64 IMÓVEIS LOCADOS
AO PRÓPRIO BANCO DO BRASIL.

Como funciona?

Os fundos de investimento imobiliário acessam todo tipo de negócio de base imobiliária permitido pela Instrução CVM 472/08, seja investindo diretamente em empreendimentos imobiliários ou adquirindo ativos financeiros do segmento.

Ao adquirir cotas de um fundo de investimento imobiliário, o cotista passa a ter direito ao recebimento de parte dos rendimentos que o fundo vier a obter, proporcionalmente ao seu número de cotas. O retorno do capital investido poderá se dar por meio da distribuição de resultados do fundo, da venda das cotas no mercado secundário ou, quando for o caso, da dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e a distribuição proporcional do patrimônio aos seus cotistas. Os fundos imobiliários são fundos fechados, sendo assim, o resgate das cotas não é permitido.

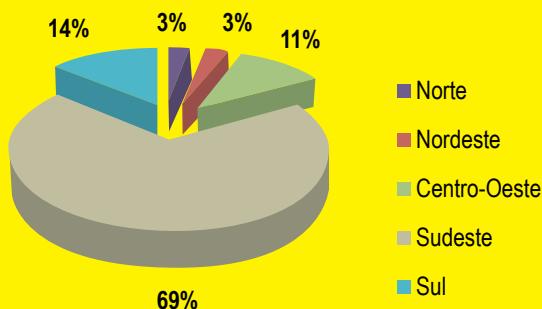


BOMPRATODOS

BB Progressivo II

Os imóveis que compõem a carteira do fundo são agências bancárias e prédios comerciais que estão distribuídos por todo o país. Confira as especificações:

Representação gráfica da distribuição geográfica dos imóveis do fundo



Investimentos planejados

É **obrigação do locador** (fundo) realizar as **benefetorias necessárias** nos imóveis. Com isso, um planejamento foi efetuado para eventuais intervenções durante a vigência dos contratos de locação (dez anos). O administrador fica responsável por esses investimentos, de acordo com a necessidade de cada imóvel. Existe um **caixa disponível** de, aproximadamente, **R\$ 131 milhões** para tais realizações. Além desse volume, o fundo fará retenção mensal de **2%** dos recursos, que poderá chegar a 5%, a serem repassados aos cotistas, para a criação de uma **reserva de contingência**¹, nos termos do seu regulamento. Essa reserva servirá para custear despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do fundo.

¹ O caixa e a reserva de contingência não garantem que haverá recursos suficientes para arcar com a manutenção de todos os imóveis. Assim, o fundo poderá reter mais recursos com essa finalidade, o que poderia impactar a rentabilidade esperada.

Situação dos imóveis

Parte dos imóveis integralizados são objeto de penhoras judiciais, sendo que o Banco do Brasil assumiu o compromisso de se responsabilizar pelas eventuais execuções judiciais, em sua totalidade, sem impacto ou reflexo para o fundo e seus cotistas.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

• Renovação

Caso o Banco do Brasil opte por permanecer no imóvel, no final do período inicial, o contrato de locação poderá ser renovado por mais dez anos. As condições a serem atendidas para que a renovação aconteça estão previstas no próprio contrato de locação. A nova relação deve ser firmada por meio de contrato típico.

• Rescisão antecipada

Em casos de rescisão, por decisão do locatário, antes da conclusão dos dez anos iniciais, o Banco do Brasil se compromete a pagar ao fundo, a título de perdas e danos prefixados, o fluxo do aluguel remanescente, calculado nos termos do contrato de locação.

• Revisão de aluguel

Dada a atipicidade do contrato de locação, durante o seu prazo de dez anos, tanto o fundo como o Banco do Brasil renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pedir revisão judicial do valor do aluguel.

• Alienação dos imóveis

O fundo não poderá vender os imóveis a outras instituições financeiras e/ou suas coligadas e controladas enquanto o BB permanecer como locatário, a não ser nos casos em que este autorize e/ou esteja inadimplente com suas obrigações.

Conceitos e benefícios do fundo de investimento imobiliário

Acesso ao mercado imobiliário	O fundo de investimento imobiliário permite a formação de uma carteira composta de ativos imobiliários, os quais, pelo volume de recursos envolvidos, não estariam ao alcance de investidores individuais, especialmente aqueles que não querem concentrar seus recursos em um único ativo.
Investimento em escala	Ao aplicar em um fundo de investimento imobiliário, é possível, para pequenos e médios investidores, obter condições semelhantes às oferecidas aos grandes investidores, uma vez que a soma de recursos proporciona ao fundo maior poder de negociação perante o mercado. Ademais, os custos envolvidos na administração dos investimentos do fundo são diluídos entre todos os cotistas, na proporção de suas participações.
Diversificação	Os fundos de investimento imobiliário representam uma oportunidade de diversificação de aplicações para o investidor, uma vez que os rendimentos desuas cotas estão atrelados ao mercado imobiliário. Em suma, o fundo de investimento imobiliário agrega vantagens do mercado de valores mobiliários ao investimento em imóveis.
Benefício tributário ²	Pessoa física é isenta de IR, se atendidos os requisitos da legislação em vigor.

	Rendimentos	Despesas adicionais recorrentes
FII	Pessoa física isenta de IR, se atendidos os requisitos da legislação em vigor. ²	Não há para os cotistas. ³
Imóveis	Incidência de IR pela alíquota normal do contribuinte (de 27,5% a 7,5%).	Custos de assessoria imobiliária, impostos prediais, manutenção etc.

² Desde que o fundo possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, o cotista não seja detentor de 10% (dez por cento) ou mais do total de cotas ou dos rendimentos auferidos pelo fundo e as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Para mais informações acerca da tributação no investimento de cotas no fundo, leia o item Tributação dos investidores, na seção Tributação do regulamento do fundo.

³ Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com a manutenção dos imóveis, o fundo deverá reter mais recursos com essa finalidade, o que poderia impactar a rentabilidade esperada.

O BB PROGRESSIVO II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FUNDO) É UM FUNDO QUE POSSUI 64 IMÓVEIS LOCADOS PARA O PRÓPRIO BB.

BB Progressivo II – Fundo de Investimento Imobiliário	
Objetivo	Obtenção de renda por meio de contratos de locação.
Rentabilidade esperada ⁴	O fundo buscará remunerar seus cotistas a 8,5% a.a., líquido das despesas do fundo. Anualmente, as receitas locatícias serão corrigidas pelo IPCA/IBGE.
Valorização imobiliária	O fundo poderá se beneficiar de eventuais valorizações ocorridas em decorrência de benfeitorias efetuadas nos imóveis ou do próprio mercado imobiliário.
Política de investimento	Aplicação dos recursos do fundo nos ativos-alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, especialmente por meio da locação dos ativos-alvo ao Banco do Brasil e a consequente obtenção de renda.
Prazo do fundo	Indeterminado.
Imóveis com contratos de locação firmados	100%.
Patrimônio líquido na data da integralização de cotas da oferta primária	R\$ 1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais).
Receita de locação bruta prevista (anual)	R\$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais).
Distribuição de rendimentos	Mensal.
Início da distribuição de rendimentos	Mês subsequente à primeira liquidação.

⁴A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA PELO COTISTA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

Participantes da oferta e cronograma indicativo

Ofertante	Banco do Brasil S.A.
Coordenador líder	BB Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”)
Coordenadores	Banco Votorantim, Bradesco BBI e BTG Pactual
Coordenadores convidados	Citi, CSHG, J Safra, Ourinvest, XP Investimentos
Participante Especial	BNP Paribas
Administrador e gestor	Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“VAM”)
Assessor legal	PMKA Advogados
Estudo de viabilidade e Avaliador dos Imóveis	Consult Soluções Patrimoniais
Formador de Mercado 1	Banco Bradesco S.A
Formador de Mercado 2	Banco BTG Pactual S.A
1º Prazo de Investimento	De 13/11/2012 a 26/11/2012
Primeira Liquidação Financeira	29/11/2012
2º Prazo de Investimento	De 30/11/2012 a 18/12/2012
Segunda Liquidação Financeira	21/12/2012

Caso a totalidade das cotas ofertadas seja integralmente distribuída na Primeira Liquidação, a Oferta será encerrada, com o respectivo cancelamento do 2º Prazo de Investimento e da Segunda Liquidação Financeira.

Leia o Regulamento e o Prospecto antes de aceitar a Oferta, em especial as seções Fatores de Risco.

Características da oferta

Tipo	Fundo de investimento imobiliário.
Valor da oferta	R\$ 1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais).
Investimento mínimo	R\$ 2.000,00 (dois mil reais).
Valor nominal unitário	R\$ 100,00 (cem reais).
Prazo mínimo inicial dos contratos de locação	10 anos.
Público-alvo	Investidores institucionais e investidores não institucionais.
Taxa de administração*	0,277% a.a. sobre o valor do PL na data da integralização de cotas da oferta primária, corrigido anualmente pelo IPC-A /IBGE, calculado na forma do Regulamento.
Oferta de varejo (investidores não institucionais)	Destinada a pessoas físicas que investirem qualquer valor e a pessoas jurídicas, fundos de investimentos ou qualquer outro veículo de investimento que possa investir em cotas de fundo de investimento imobiliário, que investirem até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.
Oferta institucional (investidores institucionais)	Destinada a pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou qualquer outro veículo de investimento que possa investir em cotas de fundo de investimento imobiliário, que investirem acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.
Liquidação e negociação	BM&F Bovespa.
Bloqueio para negociação das cotas	Até o encerramento da oferta.

*A taxa de administração inclui as comissões de escrituração, controladoria e custódia. Para mais informações acerca da remuneração dos prestadores de serviços do fundo, leia a seção Remuneração dos Prestadores de Serviços no prospecto do fundo.

Principais imóveis e índice de representatividade

Destinação de uso	Cidade	UF	Valor de integralização do ativo (R\$)	Percentual do valor total integralizado dos ativos
Edifício Administrativo – Sede III	Brasília	DF	287.000.000	20%
Edifício Administrativo – Av. São João	São Paulo	SP	97.000.000	7%
Edifício Administrativo – Curitiba	Curitiba	PR	50.000.000	4%
Agência Belo Horizonte	Belo Horizonte	MG	43.340.000	3%
Edifício Administrativo – Rua da Bahia	Belo Horizonte	MG	43.900.000	3%
Agência Tamoios	Belo Horizonte	MG	38.542.000	3%
Edifício Administrativo – Rua São Bento	São Paulo	SP	33.000.000	2%
Edifício Administrativo – Av. Goiás	Goiânia	GO	30.000.000	2%
Agência Florianópolis	Florianópolis	SC	22.000.000	2%
Agência Zona Sul	Rio de Janeiro	RJ	33.580.000	2%



Baixe o leitor de QR code em seu celular, fotografe o código e veja as fotos dos principais imóveis citados acima. Ou acesse bb.com.br/ofertapublica e clique em BB Progressivo II – Fundo de Investimento Imobiliário.

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 no 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.

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo. Por esta razão, o Investidor interessado na aquisição das Cotas deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento. Deve-se frisar que a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociações subseqüentes no secundário após o encerramento da respectiva oferta, desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, 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 terem 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. Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, 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 Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelo Locatário dos Ativos Alvo pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvo e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e início da obtenção das receitas de locação, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

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 CONCENTRAÇÃO DAS COTAS NO OFERTANTE

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da Oferta, sem estipulação de montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400 de modo que a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta. Assim há o risco de que o Ofertante permaneça com uma parcela significativa das Cotas do Fundo após encerrada a Oferta, de modo que poderá ser detida uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários, observado que, nos termos do item 13.3, inciso “III” do Regulamento, o Cotista que seja locatário é considerado um Cotista Conflitado e não terá direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas. Ainda, caso o disposto no item 13.3, inciso “III” do Regulamento seja revogado ou por qualquer motivo deixe de ser aplicado, há possibilidade de: (I) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Ofertante em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários;

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com

garantia da Instituição Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta, 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 Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo 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 tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

Tendo em vista que a Instituição Administradora e o Locatário são entidades que possuem relevante vinculação societária, conforme o disposto no item “Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes”, da Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 141, do Prospecto Preliminar, tal situação poderá acarretar hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações bastante específicas, tais como, mas não se limitando, (I) nos assuntos que envolverem os Contratos de Locação Atípica, sem que haja previsão específica no referido contrato com relação ao assunto em discussão e que, eventualmente, exista alguma margem de interpretação subjetiva por parte da Instituição Administradora, dentro dos limites que estiverem previstos no Regulamento do Fundo; (II) quando do encerramento da vigência do Contrato de Locação típica, caso não tenha sido formalizada a nova locação, o contrato atual passaria a ter vigência por prazo indeterminado, excetuando-se as

cláusulas de atipicidade e poderia ser rescindido a qualquer momento, o que demandaria uma ação da Instituição Administradora na defesa dos interesses do Fundo, ainda que não haja tempo suficiente para convocação e instalação da assembleia geral de cotistas; (III) na renovação do Contrato de Locação Atípica, ao serem definidos os novos valores de locação a partir de negociação entre a Instituição Administradora e o Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; (IV) na hipótese de alienação do(s) ativo(s) do Fundo por meio de negociação do(s) valor(es) de venda ao Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; ou ainda; (V) na aprovação para a realização das Benfeitorias Necessárias dos Ativos Alvo do Fundo poderá ocorrer distorções dos valores. Estas situações, caso concretizadas podem acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE DISTORÇÕES NOS VALORES DE LOCAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

A Instituição Administradora e o Locatário possuem uma vinculação societária relevante, conforme o disposto no item “Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes”, da Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 141, do Prospecto Preliminar. Adicionalmente, o Fundo adquiriu os Ativos Alvo do Locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao Locatário, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo foi acordado entre a Instituição Administradora e o Locatário e não está sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação de 120 (cento e vinte) meses, não é possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE DISTORÇÕES NOS VALORES DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO

O Fundo possui em seu portfólio Ativos Alvo que foram adquiridos do Locatário, mediante a integralização de tais Ativos Alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais Ativos Alvo foi validado pela Instituição Administradora com base nos laudos de avaliação. Ocorre que a Instituição Administradora possui vinculação societária com o Locatário, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O ESCRITURADOR DAS COTAS, O OFERTANTE E O LOCATÁRIO

O Locatário, o Ofertante e o Escriturador são a mesma pessoa jurídica, ou seja, o Banco do Brasil S.A. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica pode, em determinados casos, colocar o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do Fundo ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À FORMALIZAÇÃO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE CONFERÊNCIA DE BENS

A integralização dos Ativos Alvo pertencentes ao patrimônio do Fundo foi realizada mediante a celebração do Instrumento Particular de Conferência de Bens. No intuito de consolidar a efetiva transferência da propriedade de tais Ativos Alvo ao Fundo, estão

sendo lavradas entre o Ofertante e o Fundo, as Escrituras Públicas de Conferência de Bens com relação a cada Ativo Alvo, para posterior apresentação e registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. No entanto, na data deste Prospecto Preliminar, ainda há Escrituras Públicas de Conferência de Bens pendentes de formalização e subsequente registro no cartório de registro de imóveis competente, sendo que a não formalização de tais Escrituras Públicas de Conferência de Bens e posterior registro destas nos cartórios de registro de imóveis competentes pode trazer prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo 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 Alvo, 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 Alvo. 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, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em imóveis, 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 destinou os recursos para a aquisição de Ativos Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

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. A Lei

nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (I) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (II) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (I) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (II) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a

rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. Existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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. A economia brasileira em seu contexto macroeconômico particular já realizou inúmeros 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, poderá 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, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão 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 nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- 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, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCO JURÍDICO

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

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 Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos Locatários das obrigações decorrentes dos contratos

de locação referentes aos Ativos Alvo. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados ao Locatário, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito deste. 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 Imóvel, 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 Alvo que integram o patrimônio do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (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; (VI) a expropriação

(desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Administradora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas 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 DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo 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 Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo 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 significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo 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 Alvo descritos no 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 Banco do Brasil, na condição de Locatário dos Ativos Alvo 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 Alvo; e (VI) percepções negativas pelos Locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo. 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 Alvo ou alguns dos Ativos Alvo 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 pelos Locatários.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo 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 Alvo. 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 Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Não se pode garantir que o Locatário dos Ativos Alvo contratará e manterá contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Alvo, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo 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 Alvo 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 Alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais

reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Alvo. Na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo 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 Alvo, ocasionalmente, da venda dos Ativos Alvo. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Alvo, os quais são imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção. 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, do Coordenador Líder, 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 INVESTIMENTO

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Alvo deve ser aplicada em Ativos de Investimento. 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 pelo Locatário a título de locação dos Ativos Alvo, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito desta. 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 Imóvel, 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 Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO CUSTODIANTE

O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

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 serão valorizadas todo dia útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representam 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 QUÓRUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (I) alteração do Regulamento do Fundo; (II) destituição da Instituição Administradora; (III) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (IV) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas; (V) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses e (VI) Deliberação sobre a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por Cotista que detenha,

no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do item 9.2.2 do Regulamento, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DO POUCO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO

As operações do Fundo e os investimentos e locações relacionados aos Ativos estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções. Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

Nos Ativos Alvo que tenham sido apontados ônus real, conforme Anexo VII do Prospecto há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos do Instrumento Particular de Conferência de Bens, com relação aos Imóveis que tenham qualquer tipo de pendência de regularizações imobiliárias, o Ofertante será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo, obrigando-se o Ofertante a indenizar e manter o Fundo indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pelo Fundo, desde que referido dano ou prejuízo não tenha sido causado por ato doloso ou culposo do Fundo. Ainda, os Ativos Alvo estão em fase de lavratura das Escrituras Pública de Conferência de Bens para posterior registro

nas suas respectivas matrículas. Assim há o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Alvo não possam ser integralizados no Fundo.

BAIXA LIQUIDEZ DE ALGUNS ATIVOS DE INVESTIMENTO

O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes Ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas no Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais. O 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. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Fundo de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Este material é exclusivamente publicitário e destinado a apresentações relacionadas à distribuição pública secundária das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BB Progressivo II – FII (“fundo”), com base em informações contidas no regulamento e no prospecto. O administrador, o ofertante, o custodiante, o coordenador líder, os coordenadores, demais instituições participantes da oferta e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Potenciais investidores devem ler o prospecto de distribuição pública de cotas emitidas pelo fundo e ofertadas pelo Banco do Brasil S.A. (“prospecto”) antes de decidir investir nas cotas, em especial a seção Fatores de risco, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O investimento nas cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor, e eles incluem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Para mais informações acerca dos fatores de risco da oferta e do fundo, o investidor deve ler cuidadosamente a seção Fatores de risco, nas páginas 51 a 68 do prospecto. O fundo não conta com garantia do administrador, do custodiante, do escriturador, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC (Fundo Garantidor de Créditos). Este material publicitário é fornecido exclusivamente a título informativo. As informações ora fornecidas não esgotam nem sequer têm o propósito de esgotar os benefícios e/ou os riscos atrelados ao investimento ora mencionado. As análises e informações aqui contidas não representam recomendações ou ofertas de negócios por parte do coordenador líder, dos coordenadores, demais instituições participantes da oferta, do administrador, nem de seus colaboradores. Não existe nenhuma garantia neste documento e/ou nos documentos relacionados ao investimento ora mencionado que represente garantia ou promessa de rentabilidade futura e não há nenhum tipo de garantia, implícita ou explícita, prestada pelo coordenador líder, pelos coordenadores, pelas demais instituições participantes da oferta, pelo administrador ou por empresas dos seus respectivos conglomerados. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do investidor. Este documento também não leva em consideração objetivo de investimento, situação financeira ou necessidades específicas dos eventuais investidores, de forma particular. O investimento em fundos de investimento imobiliário está sujeito a diversos fatores de risco que podem ocasionar perdas aos investidores. É recomendável que as decisões de investimento somente sejam tomadas após compreensão dos riscos envolvidos, análise dos objetivos pessoais e leitura cuidadosa do regulamento, do prospecto e da regulamentação de fundos de investimento imobiliário. Portanto, os investidores interessados devem procurar aconselhamento financeiro legal, contábil e tributário, conforme seus interesses, antes de tomar qualquer decisão de investimento, com base nas informações aqui contidas, e devem ponderar se eventuais perdas impactam seu patrimônio global de maneira significativa. O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

Poderão ser obtidas cópias do regulamento e do prospecto nos endereços a seguir indicados:

Instituição administradora e gestora
VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
www.vam.com.br – neste site, acessar “Fundos estruturados”.

Coordenador líder
BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
www.bb.com.br/ofertapublica – neste site, na seção de ofertas em andamento,
acessar “BB Progressivo – II Fundo de Investimento Imobiliário” e, posteriormente, “Leia o prospecto preliminar”.

Coordenadores
BANCO VOTORANTIM S.A.
www.bancovotorantim.com.br/web/site/corporate_investment_banking –
do lado esquerdo do site acessar Mercado de Capitais e clicar em prospectos

BANCO BRADESCO BBI S.A.
www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas
BANCO BTG PACTUAL S.A.
www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx nesta página
clicar em “Mercado de Capitais” no menu à esquerda, depois clicar em “2012” e a seguir em “Prospecto Preliminar”

Coordenadores Convidados
BANCO CITIBANK S.A.
www.citibank.com.br/investimentos/outros_investimentos.html
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A
http://www.cshg.com.br/cshg/email/Email_z/bb.htm

BANCO J SAFRA S. A.
www.safrabi.com.br

BANCO OURINVEST
www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-bb-progressivo-ii
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx – neste site, clicar no link:
“BB Progressivo – II Fundo de Investimento Imobiliário”.

Participante Especial
BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.
www.bnpparibas.com.br/v2/Download/prospecto.asp-nesta página acessar “Oferta Pública de Distribuição Secundária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII”

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS
www.bmfbovespa.com.br

PARTICIPANTES DA OFERTA:

Coordenador líder



Coordenadores



Coordenadores convidados



Participante Especial



Assessor legal



Administrador e gestor



Estudo de Viabilidade e Avaliador dos Imóveis



Central de Atendimento BB
4004 0001 ou **0800 729 0001**
(saldos, extratos, cartões, pagamentos, transferências,
resgates e outras transações bancárias)

Serviço de Apoio ao Consumidor – SAC
0800 729 0722
(informação, dúvida, reclamação, suspensão
ou cancelamento de contratos e serviços)

Ouvidoria BB
0800 729 5678
(reclamações não solucionadas no atendimento habitual,
mediante protocolo no SAC)

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 729 0088

ou acesse
bb.com.br



BOMPRATODOS