

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities II

CNPJ/MF: 10.348.185/0001-83

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA. ("Administrador"), comunica o início da distribuição para subscrição pública de até 700.000 (setecentas mil) em duas séries de cotas, sendo 300.000 (trezentas mil) cotas da Série I e 400.000 (quatrocentas mil) cotas da Série II, com valor unitário de referência para a emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota, no montante total de até

R\$ 700.000.000,00
(setecentos milhões de reais)

A distribuição das Cotas do Fundo foi registrada na CVM em 14 de julho de 2011 sob número CVM/SER/RFI/2011/019 e se encerra na data da disponibilização do Anúncio de Encerramento na página da internet do Administrador e CVM.

1. Informações sobre o Emissor:

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities II ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo foi constituído pelo Administrador em 14/10/2009, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da ICVM 472/08, por deliberação da Administradora, mediante Instrumento Particular de Constituição registrado em 14/10/2009, é inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.348.185/0001-83 com seu regulamento devidamente arquivado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 8722360 e suas posteriores

alterações, realizadas em 09/08/2010, 08/10/2010, 29/04/2011 e 06/06/2011, que aprovaram a alteração de seu Regulamento e a emissão das Quotas pelo Fundo, foram registradas sob os nºs. 8745847, 8750493, 8770647 e 8772678, em 11/08/2010, 13/10/2010, 31/05/2011 e 24/06/2011, respectivamente ("Regulamento").

A primeira emissão de cotas do Fundo ocorreu por deliberação do Administrador datada de 09/08/2010, devidamente registrada em 11/08/2010, sob o nº 8745847 no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no montante de 5.000 (cinco mil) cotas, e foi distribuída em oferta pública mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, no período de 16/08/2010 a 18/08/2010, tendo sido as cotas subscritas em sua totalidade por um único subscritor.

A segunda emissão de cotas do Fundo ocorreu por deliberação do Administrador datada de 08/10/2010, devidamente registrada em 13/10/2010, sob o nº 8750493 no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no montante de 209.718,831685514 cotas, e foi distribuída em oferta pública registrada na CVM em 28/12/2010, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 no período de 29/12/2010 a 26/05/2011, tendo sido as cotas subscritas em sua totalidade por 312 (trezentos e doze) subscritores.

2. Principais Características do Fundo:

2.1. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitidos resgates de cotas, a não ser por ocasião da amortização integral das cotas do Fundo ou de sua liquidação.

2.2. Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.3. Público-Alvo

O investimento no Fundo se destina exclusivamente a investidores qualificados (conforme definido na Instrução CVM nº 409/04) que certifiquem possuir capacidade financeira para tolerar a volatilidade e o risco inerente a um investimento no Fundo.

2.3.1. Inadequações da Oferta

A Oferta não é adequada para investidores que não se enquadrem no Público Alvo. A Oferta também não é adequada aos investidores que necessitem de ampla liquidez para seus títulos, uma vez que o mercado secundário brasileiro para negociação de quotas de fundos de investimento imobiliário é restrito.

2.4. Cotas

As Cotas não poderão ser resgatadas. A propriedade das Cotas não garante aos cotistas do Fundo o exercício quaisquer direitos de propriedade sobre os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo.

AS COTAS DA 3ª EMISSÃO SERÃO INTEGRALMENTE AMORTIZADAS EM 17 DE JULHO DE 2012.

As Cotas garantirão aos seus titulares o direito de receber as distribuições de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, por meio da negociação em mercado de balcão organizado.

As Cotas somente serão admitidas à negociação por meio da CETIP.

3. Características da Emissão / Oferta:

Administrador e Gestor: Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar
Cidade: São Paulo – SP
CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98

Diretor Responsável: Robert John van Dijk

Número de Cotas a serem emitidas: 700.000 cotas (setecentas mil), em duas séries, sendo até 300.000 (trezentas mil) cotas da Série I e até 400.000 (quatrocentas mil cotas) da Série II.

A Série I e a Série II diferem-se exclusivamente quanto às datas de integralização das cotas subscritas, estabelecidas em Boletim de Subscrição a ser assinado pelos subscritores e descritas no item “Integralização das Cotas” abaixo.

Valor de Referência das Cotas a serem emitidas: O valor unitário das cotas, para fins de referência para a emissão, será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sem prejuízo de que o efetivo valor unitário de subscrição das Cotas será fixado na data de integralização das referidas cotas, e corresponderá ao valor unitário das Cotas do Fundo na data da efetiva integralização.

Quantidade de Cotas emitidas: A quantidade de cotas a serem distribuídas poderá, a critério do administrador, e sem a necessidade de novo pedido ou modificação dos termos da Oferta,

ser aumentada até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) o número de cotas inicialmente emitidas.

Amortização das Cotas: AS COTAS DA 3ª EMISSÃO SERÃO INTEGRALMENTE AMORTIZADAS EM 17 DE JULHO DE 2012

Valor da Emissão: Até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)

Integralização das Cotas: As cotas da Série I serão integralizadas em 14 de julho de 2011 e as cotas da Série II serão integralizadas em 30 de setembro de 2011.

Forma de colocação: Pública

Tipo de distribuição: Primária no mercado de balcão

Circulação: As Cotas serão registradas para negociação na CETIP

Instituição Custodiante: Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Data da AGE aprovando a emissão de cotas: 06/06/2011 (ata registrada no 3º Ofício de Registro de títulos e documentos de São Paulo, sob o nº 8772678, em 24/06/2011)

4. Objetivo e Política de Investimento (artigo 5 do Regulamento do Fundo):

O Fundo tem por objetivo realizar investimentos em ativos financeiros de origem

imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FII.

O Fundo observará a seguinte política de investimento:

- a. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da aquisição, manutenção e venda dos "Ativos-Alvo";
- b. Além dos "Ativos-Alvo" a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o FUNDO deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros ativos para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento e na regulamentação aplicável;
- c. As aquisições de "Ativos-Alvo" deverão ser embasadas em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pelo ADMINISTRADOR e/ou por consultor contratado pelo FUNDO para esta finalidade, e aprovadas pelo Comitê de Investimento do Fundo;
- d. O FUNDO poderá adquirir para integrar a sua carteira de investimentos, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, "Ativos-Alvo" que sejam vendidos por qualquer um dos seus cotistas ou por terceiros interessados, ativos de propriedade de outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, oriundos de sua carteira própria e ou do patrimônio de empresas coligadas, inclusive podendo realizar a compra de ativos originados, distribuídos, ou de empresas que possuam relacionamento comercial e de crédito com a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas observando-se os limites dispostos no Regulamento, ficando expresso que referidas operações não caracterizam Conflito de Interesses conforme definido no artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

- e. O FUNDO poderá alienar, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, os "Ativos-Alvo" integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, inclusive para outros fundos geridos e administrados pelo ADMINISTRADOR, para sua carteira própria, e para empresas coligadas, observando-se o disposto no Regulamento;
- f. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;
- g. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos "Ativos-Alvo", nos termos do Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM;
- h. Caso o gestor do fundo entenda que não existam "Ativos-Alvo" disponíveis para compra, em um dado momento de mercado, o ADMINISTRADOR a seu exclusivo critério, estará apto a suspender temporariamente a subscrição e integralização de cotas do FUNDO, sendo responsabilidade do ADMINISTRADOR, nesses casos, reapresentar aos cotistas novo cronograma de emissão, em Assembléia Geral de cotistas convocada para esse fim.

O Fundo, em termos gerais, utilizou os recursos obtidos por meio das duas ofertas públicas anteriores de cotas do Fundo, da seguinte forma: (i) aproximadamente 95% (noventa e cinco) por cento dos recursos foram utilizados para a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, os quais possuíam como lastros principais: financiamentos imobiliários residenciais, recebíveis imobiliários de *shoppings centers*, contratos de locação atípico, (ii) os CRIs adquiridos foram emitidos pelas securitizadoras: Brazilian Securities Companhia de Securitização, Cibrasec –

Companhia Brasileira de Securitização, PDG Companhia Securitizadora, RB Capital Securitizadora e Gaia Securitizadora S.A., (iii) os 5% (cinco) por cento restantes foram investidos em cotas de fundos de renda fixa e cotas de fundos de investimento imobiliário.

5. Taxa de Administração, Performance, Ingresso ou Saída

O Administrador, conforme estabelecido no artigo 32 do Regulamento do Fundo, receberá por seus serviços taxa de administração e taxa de performance, conforme discriminados a seguir:

- (i) Taxa de Administração Fixa: O Administrador receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,7% a.a. (zero vírgula sete por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, que será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do FUNDO no último dia útil de cada mês.

- (ii) Taxa de Performance: O Administrador receberá, pelo desempenho do FUNDO, taxa de performance sobre o Excedente Financeiro, conforme definido no item 2 do Parágrafo Quarto do Artigo 15 do Regulamento do FUNDO, acumulada no período de apuração, sendo calculada e paga ao ADMINISTRADOR semestralmente em julho e janeiro e na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:
 - I. O período de apuração da taxa de performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
 - II. As taxas serão provisionadas diariamente e cobradas, da seguinte forma:
 - (a) 50% (cinquenta por cento) da provisão será cobrada, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro;
 - (b) 100% (cem por cento) da provisão remanescente será cobrada em até 5 (cinco) dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.

Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída do Fundo.

6. Comitê de Investimento (artigo 35 do Regulamento do Fundo):

O Administrador constituirá um Comitê de Investimento dedicado a este Fundo, com as seguintes atribuições:

- I. Deliberar sobre a estratégia de aquisição e venda dos ativos do Fundo;
- II. Deliberar sobre a contratação de consultoria especializada e/ou peritos para avaliação e emissão de laudos de "Ativos-Alvo" que poderão integrar a carteira do Fundo, ou que já façam parte da sua carteira de investimentos;
- III. Avaliar periodicamente a performance do Fundo e sugerir alternativas para maximizar seu rendimento.
- IV. Avaliar o cenário econômico, o mercado imobiliário atual e suas perspectivas, de forma a antecipar as conseqüências para o Fundo e sugerir alternativas para minimizar riscos e maximizar retorno dos "Ativos-Alvo".
- V. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo;
- VI. Discutir, avaliar, e decidir sobre todos os assuntos inerentes a gestão do Fundo;
- VII. Propor tópicos para a discussão e aprovação da Assembléia Geral dos Cotistas e executar suas deliberações.

O Comitê de Investimento do Fundo será composto pelos seguintes membros:

- I. Diretor Executivo do Administrador;
- II. Superintendente de Gestão do Administrador;
- III. Superintendente de Wealth Management do Administrador;
- IV. Consultores de Investimento e Analistas colaboradores do Administrador;
- V. Consultores Externos contratados pelo Fundo;
- VI. Responsável ou Analista do Departamento de Risco do Administrador

O Comitê de Investimento se reunirá periodicamente, no mínimo mensalmente, sendo que as decisões serão aprovadas por maioria simples, sendo que, para a realização do Comitê de Investimento será necessário a presença dos membros I, II e III conforme descrito acima.

7. Regime de Colocação das Cotas:

O Administrador realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de distribuição, no valor total de até R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).

8. Negociação de Cotas:

As cotas do Fundo serão registradas para negociação na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

9. Data de Início e Procedimentos da Distribuição:

A colocação e subscrição das cotas somente terá início após: (i) o registro da oferta pública da 3ª emissão de cotas do Fundo na CVM e (iii) a publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

A subscrição das cotas deverá ser efetuada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data em que for publicado o Anúncio de Início da Distribuição.

O Cotista que desejar investir no Fundo, assinará o Boletim de Subscrição junto ao Administrador, contendo as seguintes informações:

- a) nome e qualificação do quotista;
- b) número de cotas subscritas do Fundo;
- c) preço e condições para integralização do preço de subscrição; e
- d) declaração de ciência e adesão aos termos constantes do Regulamento do Fundo.

O cotista, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, poderá, a seu critério, condicionar a sua adesão à oferta à distribuição da totalidade das cotas ofertadas ou de uma proporção ou quantidade mínima das cotas originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas não poderá ser inferior ao

mínimo previsto pelo Fundo.

As contribuições com relação ao valor das cotas do Fundo deverão ser feitas em moeda corrente nacional, até às 15:00 horas (horário de São Paulo) na data de vencimento, por meio de transferência eletrônica à conta corrente do Fundo.

A data de início da distribuição pública é 14 de julho de 2011.

10. Cancelamento, Suspensão, Revogação e Modificação da Oferta:

A Oferta poderá ser suspensa ou cancelada pela CVM, a qualquer tempo, nos seguintes casos:

I - se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro da Oferta; ou

II – se for considerada ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro.

A eventual suspensão ou cancelamento da Oferta, bem como quaisquer outras informações ou avisos a ela relativos, serão divulgados ao mercado imediatamente após a sua ocorrência, no site do Administrador: www.vam.com.br.

Na hipótese de suspensão da Oferta, os investidores poderão revogar a declaração de aceitação em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da respectiva comunicação informando sobre a suspensão da Oferta.

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública das Cotas do Fundo, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, o Administrador poderá solicitar à CVM modificação ou revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação e subscrição anteriores ou posteriores.

Na hipótese de modificação da Oferta, esta será divulgada imediatamente através dos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser diretamente comunicados pelo Administrador a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio, sendo certo que o Administrador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

11. Registro de Funcionamento na CVM:

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 04 de outubro de 2010, sob o nº CVM/SIN/GIE/Nº 2870/2010.

12. Regulamento, Informações Adicionais, Comunicações e Atendimento ao Cotista:

Informações complementares poderão ser solicitados pelos cotistas junto ao Administrador ou na CVM, assim como via do Regulamento do Fundo poderão ser obtidas no site do Administrador www.vam.com.br – no menu acesso rápido “Fundos Estruturados” em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo), ou na CVM (www.cvm.com.br - no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Fundos de Investimento”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities II”, em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link “Documentos Eventuais”, em seguida clicar no link “Exemplar de Regulamento”).

As comunicações a respeito do Fundo poderão ser divulgadas pelo Administrador em

seu site (www.vam.com.br, no menu acesso rápido "Fundos Estruturados" em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo) e/ou no jornal Valor Econômico, conforme aplicável.

13. Avisos Importantes:

Os termos utilizados em iniciais maiúsculas neste Anúncio, que não foram ora definidos, têm os mesmos significados que lhes foram atribuídos no Regulamento do Fundo.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as cotas a serem distribuídas."

"O Fundo não conta com garantia do Administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC."

"É recomendada a leitura cuidadosa das cláusulas relativas à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do Regulamento do Fundo de investimento, inclusive os Fatores de Riscos, nos termos do artigo 7 do Regulamento do Fundo, pelo investidor ao aplicar seus recursos."

"As informações deste Anúncio estão em conformidade com o Regulamento do Fundo, mas não o substitui, sendo recomendável a leitura cuidadosa do Regulamento antes de aplicar seus recursos."