

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

CNPJ/MF nº 03.683.056/0001-86

Administração



R I O B R A V O

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

("Administrador")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP

CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA ("Fundo"), representado por seu Administrador, está realizando uma oferta pública que compreende a distribuição de até 29.411.765 (vinte e nove milhões, quatrocentos e onze mil e setecentas e sessenta e cinco) cotas da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Cotas" e "Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Instrução CVM 400", respectivamente), cada uma com preço de emissão de R\$1,70 (um real e setenta centavos) por Cota ("Preço por Cota" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante total de:

# R\$ 50.000.000,50\*

(cinquenta milhões de reais e cinquenta centavos)

ISIN COTAS Nº BRFFCICTF005

A Oferta será coordenada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder").

A Oferta e a Emissão das Cotas foram aprovadas pela maioria absoluta dos cotistas do Fundo ("Cotistas"), de acordo com a consulta formalizada nº 01/2011, realizada de 1º de junho de 2011 a 30 de junho de 2011 em conformidade com o disposto no artigo 44 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e no artigo 21 da Instrução CVM 472, mediante o recebimento de respostas nesse sentido da maioria absoluta dos Cotistas à consulta formalizada nº 01/2011 e refletida no Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, datado de 12 de julho de 2011, e registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 14 de julho de 2011, sob o nº 3.417.273.

O Fundo destina-se à realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais; (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial. Para maiores esclarecimentos e informações sobre os investimentos imobiliários a serem realizados pelo Fundo, vide a Seção "Objetivo de Investimento e Política de Investimento", na página 70 deste Prospecto.

O Fundo foi constituído em 23 de dezembro de 1999 por meio da respectiva "Ata de Constituição", registrada juntamente com o seu Regulamento no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo sob o nº 2597338, conforme alterado por meio de (a) "Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas" realizadas em: (i) 17 de agosto de 2006, e registrada em 31 de agosto de 2006, no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 3163628; (ii) 22 de abril de 2009, e registrada em 24 de abril de 2009 no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 3351578; (b) consulta formalizada aos Cotistas de 19 de setembro de 2009 a 17 de outubro de 2009, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos Cotistas; (c) Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, firmado em 20 de outubro de 2009 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo sob o nº 3365958; (d) consulta formalizada aos Cotistas, de 22 de janeiro de 2010 a 22 de fevereiro de 2010, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos Cotistas; (e) Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, firmado em 25 de fevereiro de 2010 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 1º de março de 2010, sob o nº 3374065; (f) de consulta formalizada aos Cotistas de 1º de junho de 2011 a 30 de junho de 2011, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos Cotistas; e (g) de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, firmado em 12 de julho de 2011 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 14 de julho de 2011, sob o nº 3.417.273.

A Oferta foi registrada na CVM em 31 de outubro de 2011, sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/031, nos termos da Instrução da CVM 472 e da Instrução CVM 400.

As Cotas do Fundo foram admitidas à negociação na BM&FBOVESPA em 5 de novembro de 2003.

**O investimento no Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47 a 60.**

Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo ("Carteira"), não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador ou do Coordenador Líder de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, a sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos, descritos na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 47 a 60 deste Prospecto.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo.

**O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, em garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas do Fundo a serem distribuídas.**

**Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa - Regras de Tributação do Fundo", na página 83 deste Prospecto.**

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Coordenador Líder.

Coordenador Líder e Administrador

Participante Especial



R I O B R A V O



A data deste Prospecto é 31 de outubro de 2011

\*Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Emissão pelo preço de R\$1,70 (um real e setenta centavos) por Cota.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
• Definições .....	5
• Sumário da Oferta .....	13
• Considerações sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro .....	18
<b>2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b>	<b>21</b>
• Características da Oferta .....	23
• Cronograma Indicativo da Oferta .....	37
• Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas .....	38
• Outras Informações .....	38
• Auditores Independentes .....	41
• Consultores Legais .....	41
• Declarações do Administrador e Coordenador Líder .....	42
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	<b>43</b>
<b>4. FATORES DE RISCO</b>	<b>47</b>
• Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos .....	49
• Riscos Associados ao Setor Imobiliário .....	50
• Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas .....	52
• Riscos Associados ao Investimento no Fundo .....	55
• Informações Contidas neste Prospecto .....	60
<b>5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA</b>	<b>61</b>
• Base Legal .....	63
• Histórico do Fundo .....	63
• Público Alvo .....	64
• Administração .....	64
• Escrituração das Cotas do Fundo .....	69
• Demonstrações Financeiras e Auditoria .....	69
• Objetivo de Investimento e Política de Investimento .....	70
• Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas .....	71
• Assembleia Geral de Cotistas .....	72
• Liquidação do Fundo .....	73
• Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo .....	74
• Forma de Divulgação de Informações .....	75
• Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas .....	75
• Taxas e Encargos do Fundo .....	76
• Política de Distribuição de Resultados .....	78
• Evolução da distribuição de rendimentos do Fundo e das Cotas .....	79
• Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo .....	81
• Remuneração do Administrador .....	83
• Regras de Tributação do Fundo .....	83
• Arbitragem .....	86
• Contratos Relevantes do Fundo .....	86

<b>6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO</b>	<b>87</b>
• Descrição dos Imóveis .....	89
• Jatobá <i>Green Building</i> .....	89
• Edifício Parque Paulista .....	91
• Edifício JK Financial Center .....	94
• Administração.....	98
• Receitas de Aluguel.....	99
• Tributos .....	100
• Ações Judiciais.....	100
<b>7. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO</b>	<b>101</b>
• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	103
• Fundamentos Econômicos .....	105
• O Setor Imobiliário no Brasil - Histórico .....	107
• Regulamentação do Setor Imobiliário .....	111
<b>8. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO</b>	<b>117</b>
• Visão Geral.....	119
• Estratégia de Investimento do Fundo .....	119
• Vantagens Competitivas .....	120
• Política de Investimento .....	121
<b>9. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS</b>	<b>125</b>
• Administrador .....	127
• Consultor de Investimentos .....	132
<b>10. PERFIL DO ADMINISTRADOR DE LOCAÇÕES</b>	<b>133</b>
• Atual Administrador de Locações .....	135
<b>11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA</b>	<b>137</b>
• Informações sobre as Partes .....	139
• Relacionamento entre as Partes.....	139
<b>12. ANEXOS</b>	<b>143</b>
• Anexo I - Regulamento .....	A - 1
• Anexo II - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM 400 .....	B - 1
• Anexo III - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM 400.....	C - 1
• Anexo IV - Formulário de Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo - Formulário de <i>Suitability</i> .....	D - 1
• Anexo V - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração.....	E - 1
• Anexo VI - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração .....	F - 1
• Anexo VII - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração.....	G - 1
• Anexo VIII - Estudo de Viabilidade do Fundo Elaborado pelo Administrador e Coordenador Líder .....	H - 1
• Anexo IX - Lista das Sociedades Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários e/ou Sociedades Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários contratadas para participarem da Oferta .....	I - 1

**1. INTRODUÇÃO**

---

(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:

<b>Administrador ou Rio Bravo</b>	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, 3º andar, bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
<b>Administrador de Locações</b>	BRX Administração de Shopping Centers S/C Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Santo André, no Estado de São Paulo, na Avenida Industrial, n.º 600, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.839.383/0001-11.
<b>Agências do Escriturador</b>	Todas as agências bancárias do Escriturador.
<b>Agências Especializadas do Escriturador</b>	São determinadas agências bancárias especializadas do Escriturador, conforme endereços constantes da Seção "Negociação do Direito de Preferência" na página 26 deste Prospecto.
<b>Agentes de Custódia</b>	Agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas, disciplinada conforme o Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	Ernst & YoungTerco Auditores Independentes S/S.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Cessionários</b>	Os cessionários do Direito de Preferência das Cotas do Fundo.
<b>Central Depositária BM&amp;FBOVESPA</b>	Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA.

<b>Cessionário</b>	São aqueles que adquirirem o Direito de Preferência dos Cotistas.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência</b>	Comunicado publicado no 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo de Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas integralizadas durante o Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes.
<b>Comunicado ao Mercado de Encerramento da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes</b>	Comunicado publicado até o 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.
<b>Consultor de Investimentos</b>	Rio Bravo Investimentos 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, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08.
<b>Contratos de Adesão</b>	Os contratos de adesão ao Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder e Administrador e cada Participante Especial e cada uma das Corretoras Contratadas.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Contrato de Coordenação e Colocação de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, celebrado em 13 de outubro de 2011, entre o Fundo e o Coordenador Líder.
<b>Contratos de Locação</b>	Contratos de Locação dos Imóveis Investidos.
<b>Coordenador Líder</b>	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 CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81.
<b>Corretoras Contratadas</b>	As corretoras de títulos e valores mobiliários contratadas pelo Coordenador Líder e Administrador para participar da Oferta, em conformidade com os Contratos de Adesão.
<b>Cotas</b>	As cotas de emissão do Fundo, inclusive, mas não limitado às Cotas objeto da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo.
<b>Cotas Remanescentes</b>	Quantidade de Cotas que não forem subscritas e integralizadas no contexto do exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas.



<b>Cotistas</b>	São os Titulares de Cotas.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data Base</b>	A data da publicação do Anúncio de Início, considerada para os fins de apuração dos Cotistas do Fundo que terão o Direito de Preferência na aquisição das Cotas.
<b>Datas de Liquidação das Cotas Remanescentes</b>	São as datas em que irão ocorrer a liquidação das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes. Após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a liquidação das Cotas Remanescentes poderá ocorrer todo Dia Útil junto ao Coordenador Líder e Administrador, até o final do Prazo de Colocação ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência BM&amp;FBOVESPA</b>	Será o último dia do Prazo de Direito de Preferência, em que serão liquidadas as Cotas dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA.
<b>Datas de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&amp;FBOVESPA</b>	As Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, até o término do Prazo de Direito de Preferência.
<b>Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas</b>	É a data na qual serão liquidadas as Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados e dos Subscritores Condicionados e Pessoas Vinculadas. Tal data poderá coincidir com a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, na hipótese de a totalidade das Cotas ofertadas ser liquidada nessa data, ou de serem atendidas todas as condições estabelecidas nos boletins de subscrição dos Subscritores Condicionados. Caso a totalidade das Cotas ofertadas não seja liquidada, ou não seja atendida a totalidade das condições estabelecidas nos boletins de subscrição dos Subscritores Condicionados na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, tal data corresponderá ao 4º (quarto) Dia Útil após o encerramento do Período de Colocação.
<b>Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes</b>	É o 15º (décimo quinto) dia após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, observado que a primeira liquidação das Cotas Remanescentes irá ocorrer até às 16:00 horas da Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.
<b>DDA</b>	Sistema de distribuição primária de ativos administrado pela BM&FBOVESPA.
<b>Decreto n.º 6.306/07</b>	Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

<b>Detentores de Direito de Preferência Condicionados</b>	Os Cotistas ou Cessionários, conforme o caso, no âmbito do Direito de Preferência, 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.
<b>Detentores de Direito de Preferência Não BM&amp;FBOVESPA</b>	Os Cotistas detentores de Direito de Preferência cujas Cotas não estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA.
<b>Detentores de Direito de Preferência BM&amp;FBOVESPA</b>	Os Cotistas cujas Cotas estejam depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA.
<b>Dia Útil</b>	Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Direito de Preferência</b>	O Direito dos Cotistas, nos termos do parágrafo 3º do artigo 10 do Regulamento do Fundo, pelo qual na Data Base tais Cotistas terão 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.
<b>Escriturador</b>	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.
<b>Edifício Jatobá <i>Green Building</i></b>	O edifício comercial <i>Green Building</i> , localizado na Rua Surubim, n.º 373, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Edifício JK</b>	O edifício comercial JK Financial Center, situado na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 510, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Edifício Parque Paulista</b>	O edifício comercial Parque Paulista, localizado na Alameda Santos, n.º 1.970, Cerqueira Cesar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Emissão</b>	A 4ª (quarta) emissão de Cotas, objeto da presente Oferta.
<b>Formulário de <i>Suitability</i></b>	Formulário a ser preenchido pelos investidores para que se verifique a adequação do perfil de risco dos investidores ao investimento nas Cotas do Fundo.
<b>Fundo</b>	O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa.
<b>FII</b>	Os fundos de investimento imobiliários constituídos nos termos da Instrução CVM 472.

<b>Governo Federal</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóveis Alvo</b>	Os imóveis que o Fundo pretende adquirir, a saber, os imóveis de natureza comercial, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial. Para maiores esclarecimentos e informações sobre os Imóveis Alvo, vide a Seção "Objetivo de Investimento e Política de Investimento" na página 70 deste Prospecto.
<b>Imóveis Investidos</b>	Os imóveis já integrantes do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto, conforme descritos na Seção "Descrição dos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo", na página 87 deste Prospecto, ou Imóveis Alvo que venham a integrar o patrimônio do Fundo.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder, as Corretoras Contratadas e o Participante Especial.
<b>Instrução CVM n.º 206</b>	Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 325</b>	Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM 409</b>	Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IPC</b>	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>IPTU</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano.

<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>IRFonte</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>ITBI</b>	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
<b>Lei n.º 4591/64</b>	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 8.245/91 ou Lei de Locação</b>	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 12.024/09</b>	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.
<b>Megabolsa</b>	Sistema de negociação secundária administrado pela BM&FBOVESPA.
<b>Montante Mínimo</b>	A subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com a qual a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador.
<b>Oferta</b>	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Fundo.
<b>País ou Brasil</b>	República Federativa do Brasil.
<b>Período de Colocação</b>	O período para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início, até 90 (noventa) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a exclusivo critério do Coordenador Líder e Administrador, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Participante Especial</b>	HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 6º andar, instituição financeira convidada para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, autorizada a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e autorizadas a (i) operar no segmento Bovespa da BM&FBOVESPA e (ii) liquidar operações junto à Câmara de Compensação e Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento BOVESPA e da Central Depositária da BM&FBOVESPA.

<b>Pessoas Vinculadas</b>	Qualquer pessoa que seja (a) administrador ou acionista controlador do Administrador, (b) administrador ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, (c) vinculada à Oferta, ou (d) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de parentesco com cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c) acima.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção "Estratégia de Investimento do Fundo", na página 119 deste Prospecto.
<b>Prazo de Direito de Preferência</b>	Prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início.
<b>Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes</b>	É o prazo contado da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, inclusive, a partir de quando iniciará a realização dos esforços de venda das Cotas Remanescentes, e até o término do Período de Colocação.
<b>Preço de Emissão</b>	Corresponde ao preço a ser pago pelos investidores para aquisição de cada Cota da Quarta Emissão do Fundo no âmbito da Oferta, a saber R\$1,70 (um real e setenta centavos) por Cota.
<b>Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes</b>	Esforços de venda das Cotas Remanescentes realizado a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o término do Período de Colocação.
<b>Prospecto</b>	Este Prospecto e suas respectivas atualizações.
<b>Resolução CMN 2.689</b>	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
<b>SECOVI</b>	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Subscritores Condicionados</b>	São os investidores interessados em adquirir Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta de 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.

<b>Subscritores Não Condicionados</b>	São os investidores interessados em adquirir Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta de Cotas Remanescentes que não condicionem sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas.
<b>Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco</b>	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo.
<b>Termo de Cessão</b>	Termo de cessão de Direitos de Preferência, cujo modelo será fornecido pelo Administrador aos Cotistas do Fundo na Data Base que desejarem ceder o seu Direito de Preferência sobre as Cotas.
<b>Unidades do Edifício JK</b>	6 (seis) unidades autônomas do Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Juscelino Kubitscheck, n.º 510, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. As 6 (seis) unidades de titularidade do Fundo têm área total de 5.210,95 m <sup>2</sup> , que compreendem um conjunto de 6 (seis) lajes e 8 (oito) vagas de garagem, de propriedade do Fundo, na data deste Prospecto.

## SUMÁRIO DA OFERTA

### **O Fundo**

O Fundo foi constituído em 23 de dezembro de 1999, sob a forma de condomínio fechado, não permitindo resgate de cotas. Nos termos do artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472, não é facultado aos Cotistas do Fundo o resgate de suas Cotas.

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador faz jus a uma remuneração de 0,7% (sete décimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor correspondente ao preço de negociação das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, multiplicado pela totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais. Além disso, o Administrador também faz jus a remuneração na proporção de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total de cada nova emissão de Cotas do Fundo realizada com sucesso.

Não são devidas taxa de desempenho ou performance e o Fundo não efetua a cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída do Fundo.

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas no jornal "O Estado de São Paulo".

### **Aprovação da Oferta e Emissão**

Conforme autorizado nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472 e do artigo 44 do Regulamento, a Oferta e a Emissão foram aprovados pela maioria absoluta dos Cotistas, mediante o recebimento, pelo Administrador, dentro do prazo exigido pela legislação vigente, de respostas nesse sentido de Cotistas representando a maioria absoluta das Cotas à Consulta Formalizada n.º 01/2011 realizada pelo Administrador junto aos Cotistas de 1º de junho de 2011 a 30 de junho de 2011, , cuja aprovação foi refletida no Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, datado de 12 de julho de 2011, e registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 14 de julho de 2011, sob o n.º 3.417.273. A emissão corresponderá à 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.

<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$50.000.000,50 (cinquenta milhões de reais e cinquenta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço por Cota de R\$1,70 (um real e setenta centavos).
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	até 29.411.765 (vinte e nove milhões, quatrocentos e onze mil e setecentas e sessenta e cinco) de Cotas.
<b>Preço por Cota</b>	R\$1,70 (um real e setenta centavos).
<b>Administrador</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escriturador</b>	Itaú Unibanco S.A.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas da Emissão serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta sob regime de melhores esforços de colocação.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas</b>	<p>No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder ou pelo respectivo Participante Especial. Adicionalmente, o subscritor, exceto por aqueles que já sejam Cotistas do Fundo na Data Base (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco; e (ii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento. No ato de subscrição das Cotas, o Coordenador Líder e/ou o Participante Especial, conforme o caso, deverá entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto.</p> <p>Os Cessionários que tenham adquirido e exercido o Direito de Preferência e que não eram Cotistas do Fundo na Data Base deverão assinar os documentos a que se refere o parágrafo acima e o Formulário de <i>Suitability</i> no momento da subscrição das Cotas.</p>



**Direito de Preferência**

Aqueles que forem Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de publicação do Anúncio de Início, 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.

Cada Cota detida pelo Cotista na Data Base equivalerá ao Direito de Preferência de 0,454602278 de Cotas 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).

Os Cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo no Prazo de Direito de Preferência, observados os prazos e 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 "Termos e Condições da Oferta", nas páginas 21 a 42 deste Prospecto.

**Montante Mínimo**

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

**Negociação**

As Cotas da Emissão subscritas em razão do exercício do Direito de Preferência diretamente na BM&FBOVESPA e as Cotas e as Cotas Remanescentes adquiridas junto às Corretoras Contratadas serão registradas para colocação no

mercado primário e para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Cotas liquidadas pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia.

As Cotas Remanescentes subscritas diretamente no Coordenador Líder e Administrador 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 Remanescentes 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 de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. **Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47a 60.**

**Público Alvo**

A presente Oferta é destinada ao público em geral, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas do Fundo.

**Destinação dos Recursos da Oferta**

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da Oferta serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do Administrador e observada a Política de Investimento do Fundo, em imóveis comerciais performados, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

O Fundo poderá adquirir imóveis em toda a região metropolitana de São Paulo, sendo que o Administrador buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas.

Qualquer aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo deverá ser precedida de elaboração de laudo de avaliação o qual ficará à disposição dos Cotistas na sede do Administrador.

Para maiores esclarecimentos e informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide a Seção "Destinação dos Recursos" na página 43 deste Prospecto.

**Inadequação de Investimento e Fatores de Risco**

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 47 a 60 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

**Informações Adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador e/ou à CVM e/ou à BM&FBOVESPA.

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto inclui expectativas de retorno, estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas Seções "Destinação dos Recursos" e "Visão Geral do Setor Imobiliário" nas páginas 43 e 101 a 116 deste Prospecto.

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

- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição e locação de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento, na demanda por locação e compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar a Política de Investimentos com sucesso;
- Capacidade do Fundo de encontrar ativos de Renda Fixa, além de Imóveis Alvo, caso se faça necessário ao longo do prazo de funcionamento do Fundo;
- Capacidade do Fundo de identificar locatários e parceiros e negociar parcerias bem sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- Capacidade do Fundo de manter as locações dos Imóveis Investidos;
- Atratividade, retorno e liquidez dos ativos;
- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Os efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- Capacidade de o Fundo e seus parceiros obterem mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis para realização de eventuais reformas e/ou benfeitorias nos Imóveis Investidos;
- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para realizar benfeitorias e reformas dos Imóveis Investidos;
- Capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 47 a 60 deste Prospecto.

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

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

### **Características da Oferta**

#### *A Oferta*

As Cotas do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência dos Cotistas do Fundo na Data Base, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400 e com a Instrução CVM 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo na Data Base, durante o Prazo de Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas Remanescentes.

#### *Deliberação Sobre a Emissão das Cotas e a Oferta*

Conforme autorizado nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472 e do artigo 44 do Regulamento do Fundo, o Administrador realizou junto aos Cotistas do Fundo, de 1º de junho de 2011 a 30 de junho de 2011, Consulta Formalizada n.º 01/2011 sobre a proposta de realização da Oferta, com um montante mínimo de colocação de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e o montante máximo de colocação de R\$ 50.000.000,50 (cinquenta milhões de reais e cinquenta centavos), a qual foi aprovada, mediante o recebimento pelo Administrador, dentro do prazo exigido pela regulamentação vigente, de respostas nesse sentido da maioria absoluta dos Cotistas e, em seguida, refletida no Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo datado de 12 de julho de 2011, registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 14 de julho de 2011, sob o n.º 3.417.273.

#### *Quantidade de Cotas Objeto da Oferta*

O Coordenador Líder, as Corretoras Contratadas e o Participante Especial realizarão a distribuição pública de até 29.411.765 (vinte e nove milhões, quatrocentos e onze mil e setecentas e sessenta e cinco) Cotas ao Preço de Emissão de R\$1,70 (um real e setenta centavos) por Cota, observado o disposto no parágrafo abaixo. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do Montante Mínimo, equivalente a, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas até então no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

### *Preço de Emissão*

O Preço por Cota é de R\$1,70 (um real e setenta centavos), o qual corresponde ao valor a ser pago pelos subscritores para fins da integralização de cada Cota. O Preço de Emissão foi definido pelo Administrador com base na média do valor de negociação das Cotas na BM&FBOVESPA, no período de 2 (dois) meses compreendido entre 1º de agosto de 2011 e 30 de setembro de 2011, bem como nas taxas de capitalização consideradas adequadas às expectativas de rentabilidade do Fundo, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 do Regulamento.

Durante todo o Período de Colocação, o preço de integralização das Cotas será o correspondente ao Preço por Cota. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, observado o disposto nos itens abaixo.

Para informações sobre a variação do valor de negociação das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, vide Seção "O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa - Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo", na página 81 deste Prospecto.

### *Direito de Preferência*

Aqueles que forem Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de publicação do Anúncio de Início, 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.

Cada Cota detida pelo Cotista na Data Base equivalerá ao Direito de Preferência de 0,454602278 de Cota objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

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

#### a) Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência não depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA deverão exercer seu Direito de Preferência no Prazo de Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, qual seja, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, diretamente junto ao Escriturador, nas Agências do Escriturador.

Para a realização da subscrição das Cotas, os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA deverão comparecer, pessoalmente, a qualquer das Agências do Escriturador, portando vias originais de seus documentos pessoais (RG e CPF) e o boletim de subscrição específico que será disponibilizado pelo Coordenador Líder e Administrador.

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

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 e, portanto, se tornarem Detentores de Direito de Preferência Condicionados, deverão observar o procedimento referente à "Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência", indicado no página 71 deste Prospecto.

b) Subscrição das Cotas objeto de Direito de Preferência depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA

Os Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA deverão exercer seu Direito de Preferência em até 2 (dois) Dias Úteis antes da data de encerramento do Prazo de Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência 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 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 e, portanto, se tornarem Detentores de Direito de Preferência Condicionados, deverão observar o procedimento referente à "Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência", indicado no página 71 deste Prospecto.

c) Subscrição Condicionada das Cotas objeto do Direito de Preferência

Os Detentores de Direito de Preferência Condicionados, sejam eles 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 fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador, em uma das Agências Especializadas do Escriturador, nos endereços indicados na seção "Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA", na página 26 deste Prospecto.

A liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados observará o procedimento previsto na seção "Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados", na página 28 deste Prospecto.

#### *Negociação 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.

O Coordenador Líder não terá qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência.

#### a) 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, exclusivamente em uma das Agências Especializadas do Escriturador nos endereços indicados abaixo, as quais receberão as formalizações da cessão do Direito de Preferência, conforme descrito abaixo.

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejem ceder seu Direito de Preferência e os respectivos Cessionários deverão comparecer pessoalmente a uma das Agências Especializadas do Escriturador, até a data de encerramento do Prazo de Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, e celebrar um Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Preferência, cujo modelo será fornecido pelo Administrador Termo de Cessão, além de assinar os boletos apropriados do Escriturador.

É dispensada a presença do Cessionário nas Agências Especializadas do Escriturador caso o Detentor de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que deseje ceder seus Direitos de Preferência de subscrição apresente o Termo de Cessão devidamente assinado pelo Cessionário, com reconhecimento de firma.

Segue abaixo relação das Agências Especializadas do Escriturador:

**BELO HORIZONTE**

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

**RIO DE JANEIRO**

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

**BRASÍLIA**

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

**SALVADOR**

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

**CURITIBA**

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

**SÃO PAULO**

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

**PORTO ALEGRE**

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

b) Negociação 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 que desejem ceder seu Direito de Preferência será realizada junto aos Agentes de Custódia até o 6º (sexto) Dia Útil que anteceda o encerramento do Prazo de Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA. Após referido prazo, o Direito de Preferência de subscrição poderá ser exercido normalmente até o encerramento do Prazo de Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, observados os procedimentos acima estabelecidos.

*Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência*

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

a) Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA

As Cotas objeto 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, de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador, nas Datas de Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA.

b) Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA

As Cotas objeto 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 dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, no último Dia Útil do Prazo de Direito de Preferência.

c) Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados

A liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados deverá ser realizada fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador, em uma das Agências Especializadas do Escriturador.

Até o 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data em que for encerrado o Prazo de Direito de Preferência, o Coordenador Líder deverá publicar Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador 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 o encerramento do Prazo de Direito de Preferência; e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, inclusive.

Na hipótese do item (ii) acima, o Cotista que desejar aderir novamente à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, e a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, poderá condicionar a sua adesão à Oferta à adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, e será considerado, portanto, um Subscritor Condicionado, estando sujeito aos procedimentos aplicáveis à oferta, subscrição e integralização, liquidação e negociação das Cotas Remanescentes, incluindo o procedimento descrito no item "Liquidação das Cotas Remanescentes Subscritas por Subscritores Condicionados" abaixo, na página 32 deste Prospecto.

*Negociação das Cotas Objeto do Direito de Preferência*

Desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas integralizadas durante o Prazo de 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 dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA.

Uma vez que as Cotas pertencentes aos Cotistas que eram Detentores de Direito de Preferência Condicionados foram liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador, referidas Cotas não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA deverá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47 a 60.

Na hipótese de não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta durante o Prazo de 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.

A Data de Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Condicionados poderá coincidir com a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes ou com qualquer data entre a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes e a data da publicação do Anúncio de Enceramento.

#### *Oferta das Cotas Remanescentes*

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo de Direito de Preferência, o Coordenador Líder e Administrador informará ao mercado o montante de Cotas objeto de exercício do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas durante o Prazo de Direito de Preferência que serão objeto do procedimento de esforço de venda das Cotas Remanescentes, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência.

A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, inclusive, o Coordenador Líder e Administrador, as Corretoras Contratadas e o Participante Especial 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 para distribuição pública das Cotas Remanescentes será realizado sob o regime de melhores esforços de colocação do Coordenador Líder e Administrador, das Corretoras Contratadas e do Participante Especial da Oferta. Durante o Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, os investidores poderão optar por apresentar pedidos de

subscrição e integralização das Cotas Remanescentes para as Corretoras Contratadas e para o Participante Especial ou, alternativamente, para o Coordenador Líder e Administrador, observado que: (i) os pedidos de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes apresentados para as Corretoras Contratadas e para o Participante Especial serão liquidados no ambiente da BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA; e (ii) os pedidos de subscrição e integralização das Cotas Remanescentes apresentados para o Coordenador Líder e Administrador serão liquidados fora do ambiente da BM&FBOVESPA, para fins de escrituração das Cotas Remanescentes diretamente junto ao Escriturador.

Não existirão pedidos ou reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos, observado, entretanto, que o investimento mínimo que deverá ser realizado pelo investidor interessado em adquirir as Cotas Remanescentes deverá ser de 100 (cem) Cotas Remanescentes.

#### *Excesso de Demanda das Cotas Remanescentes*

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder, previamente à Data de Primeira Liquidação de Cotas Remanescentes, que o número de pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes for superior ao número de Cotas Remanescentes disponíveis, deverá ser realizado o rateio dos pedidos de subscrição das Cotas Remanescentes, na proporção dos pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes apresentados, em conjunto, ao Coordenador Líder e Administrador, às Corretoras Contratadas e ao Participante Especial. Neste caso, a quantidade de Cotas Remanescentes a ser alocada para cada investidor no âmbito da Oferta poderá ser inferior ao valor mínimo do respectivo boletim de subscrição, qual seja, aquele equivalente a 100 (cem) Cotas Remanescentes, observadas as demais características da Oferta. O Coordenador Líder e Administrador não terá discricionariedade para a realização do rateio das Cotas Remanescentes, o qual deverá observar o procedimento previsto pela BM&FBOVESPA.

O Coordenador Líder deverá informar à BM&FBOVESPA sobre o número total de pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes apresentados ao Administrador do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil que anteceder a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.

#### *Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes*

A primeira 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 no Administrador, para os investidores que tenham optado por liquidar suas Cotas diretamente junto ao Administrador. A Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes corresponderá ao 15º (décimo quinto) dia após a publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, observado que a primeira liquidação das Cotas Remanescentes irá ocorrer até às 16:00 horas da Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes. Na hipótese de a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes não ser um Dia Útil, a respectiva Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes será o primeiro Dia Útil imediatamente posterior.



O Coordenador Líder deverá informar a BM&FBOVESPA sobre o número total de pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes apresentados ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil que anteceder a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.

Na hipótese de não implementação da condição prevista nos boletins de subscrição dos Subscritores Condicionados até a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, os pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes dos Subscritores Condicionados e dos Detentores do Direito de Preferência Condicionados não serão liquidadas na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes e referidos boletins de subscrição deixarão de ter validade. Nesse caso, caso desejem, os Subscritores Condicionados e os Detentores do Direito de Preferência Condicionados poderão realizar novo pedido de subscrição das Cotas Remanescentes junto ao Coordenador Líder e Administrador, nos endereços indicados nas seções "Outras Informações" e "Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas", nas páginas 38 e 75 deste Prospecto. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47 a 60.

As Cotas Remanescentes serão liquidadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes e, se for o caso, nas respectivas Datas de Liquidação das Cotas Remanescentes.

#### *Subscrição e Integralização das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes*

Na hipótese de não ocorrer a subscrição da totalidade das Cotas Remanescentes ofertadas na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a partir do primeiro Dia Útil subsequente à Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes e até o término do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, os Subscritores Condicionados cuja condição para adesão à Oferta não houver sido implementada e demais investidores interessados em adquirir as Cotas Remanescentes poderão realizar novos pedidos de subscrição de Cotas Remanescentes junto ao Administrador do Fundo, nos endereços indicados nas seções "Outras Informações" e "Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas", nas páginas 38 e 75 deste Prospecto.

#### *Liquidação das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes*

Na hipótese da não liquidação da totalidade das Cotas ofertadas na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, o Coordenador Líder deverá publicar até o 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, o Comunicado ao Mercado de Encerramento da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes informando: (i) o montante total das Cotas Remanescentes subscritas e integralizadas até então; (ii) a data em que será realizada a devolução, pelo Coordenador Líder e Administrador, dos recursos utilizados para a integralização das Cotas Remanescentes pelos Subscritores Condicionados cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes; e (iii) a possibilidade de

nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, inclusive.

As subscrições e integralizações das Cotas Remanescentes após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes deverão ser realizadas junto ao Administrador do Fundo, de acordo com os procedimentos do Administrador e, portanto, fora do âmbito da BM&FBOVESPA. Após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a liquidação das Cotas Remanescentes poderá ocorrer todo Dia Útil junto ao Administrador, até o final do Prazo de Colocação ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Uma vez que, após a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, as Cotas Remanescentes serão liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador, referidas Cotas não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas Remanescentes 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 incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência dos Cotistas que irá realizar a transferência em questão. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47 a 60.

#### *Liquidação das Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas*

As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de, na Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas, não seja 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.

A Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas poderá coincidir com a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, na hipótese de liquidação da totalidade das Cotas ofertadas nessa data, ou, se for o caso, com o 4º (quarto) dia após o encerramento do Período de Colocação das Cotas Remanescentes.

#### *Liquidação das Cotas Remanescentes Subscritas por Subscritores Condicionados*

Caso a totalidade das Cotas ofertadas não seja liquidada na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes ou de, nesta data, não serem atendidas todas as condições estabelecidas nos boletins de subscrição dos Subscritores Condicionados, a Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas corresponderá ao 4º (quarto) Dia Útil após o encerramento do Período de Colocação.

Na hipótese de a totalidade das Cotas Remanescentes serem liquidadas na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas coincidirá com a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.

#### *Negociação das Cotas Remanescentes*

Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas Remanescentes dos Subscritores Não Condicionados poderão ser negociadas no mercado secundário no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes.

As Cotas dos Subscritores Condicionados apenas poderão ser negociadas no mercado secundário no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas. As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas apenas poderão ser negociadas no mercado secundário após a Data de Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas.

As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Administrador do Fundo não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA 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 de preferência dos Cotistas que desejarem realizar a transferência em questão.

Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47 a 60.

#### *Direito aos Rendimentos das Cotas Remanescentes*

As Cotas Remanescentes somente darão aos seus titulares direito integral aos rendimentos auferidos a partir do mês calendário subsequente à data em que forem liberadas para negociação no mercado secundário.

#### *Registro para Colocação na BM&FBOVESPA*

As Cotas Remanescentes liquidadas no ambiente da BM&FBOVESPA na Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e distribuição no mercado secundário no MegaBolsa, ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização, negociação e posterior custódia das Cotas Remanescentes liquidadas na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes realizadas no ambiente da BM&FBOVESPA.

As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Administrador do Fundo 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 incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência dos Cotistas que desejar realizar a transferência em questão. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 47 a 60.

#### *Prazo*

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 90 (noventa) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a exclusivo critério do Coordenador Líder e Administrador, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### *Subscrição e Integralização das Cotas*

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder ou pelas Corretoras Contratadas ou pelo respectivo Participante Especial. Adicionalmente, o subscritor, exceto por aqueles que já sejam Cotistas do Fundo na Data Base (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco; e (ii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento. No ato de subscrição das Cotas, o Coordenador Líder e Administrador, a Corretora Contratada ou o Participante Especial, conforme o caso, deverá entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e deste Prospecto.

Os Cessionários que tenham adquirido e exercido o Direito de Preferência e que não eram Cotistas do Fundo na Data Base deverão assinar os documentos a que se refere o parágrafo acima, bem como o Formulário de *Suitability* na Data de Liquidação do Direito de Preferência.

Os Cotistas e demais investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, condicionar 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 (Detentores de Direito de Preferência Condicionados e Subscritores Condicionados, conforme o caso).

Nos termos do artigo 31, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, o Detentor de Direito de Preferência Condicionado e o Subscritor Condicionado, quando da assinatura do boletim de subscrição, deverão indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Detentor de Direito de Preferência Condicionado e do Subscritor Condicionado em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Cotas no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder, por meio de depósito na conta-corrente indicada pelo referido investidor no seu respectivo boletim de subscrição, os montantes utilizados para integralização das Cotas, 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.

### *Inadequação de Investimento*

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 47 a 60 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento no Fundo, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder e Administrador, as Corretoras Contratadas e o Participante Especial deverão certificar-se que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, o Coordenador Líder e Administrador, as Corretoras Contratadas e o Participante Especial da Oferta ou o Administrador, se for o caso, deverão comunicar aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Coordenador Líder e Administrador, das Corretoras Contratadas ou do Participante Especial, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

### *Suspensão e Cancelamento da Oferta*

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b)

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 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 suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, 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 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 até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

#### *Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo – Suitability*

A fim de que o Administrador verifique a adequação do perfil de risco dos investidores ao investimento nas Cotas do Fundo, conforme disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso II da Instrução CVM 400 e no Capítulo VI do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para a Atividade de *Private Banking* no Mercado Doméstico, os investidores deverão, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir data de publicação do Anúncio de Encerramento da presente Oferta, encaminhar aos cuidados do Administrador, através dos endereços disponibilizados no Prospecto, o Formulário de *Suitability* constante no Anexo IV deste Prospecto, devidamente preenchido e assinado. No caso dos investidores que subscreverem suas Cotas por meio das Corretoras Contratadas ou do Participante Especial, competirá às Corretoras Contratadas e ao Participante Especial a realização da referida verificação, embora o Administrador se coloque à disposição para realizá-la.

#### *Regime de Distribuição das Cotas do Fundo*

As Cotas da Emissão serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação.

#### *Corretoras Contratadas*

O Coordenador Líder e Administrador contratou as Corretoras Contratadas para participar da Oferta, em conformidade com os Contratos de Adesão. As Corretoras Contratadas estarão sob a coordenação do Coordenador Líder e Administrador.

#### *Participante Especial*

O Coordenador Líder convidou o Participante Especial para participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordem. O Participante Especial estará sob a coordenação do Coordenador Líder.

## Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b>
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	21/7/2011
2.	Obtenção do Registro da Oferta	31/10/2011
3.	Publicação do Anúncio de Início	01/11/2011
4.	Início do Período de Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA	03/11/2011
5.	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA	17/11/2011
6.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA	03/11/2011
7.	Início do Período de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA <sup>(2)</sup>	03/11/2011
8.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA	22/11/2011
9.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA	24/11/2011
10.	Encerramento do Período de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA <sup>(2)</sup>	24/11/2011
11.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	28/11/2011
12.	Início do Prazo para Subscrição das Cotas Remanescentes	29/11/2011
13.	Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes	14/12/2011
14.	Prazo Máximo para publicação de Comunicado ao Mercado de Encerramento da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes, a partir de quando a subscrição de Cotas Remanescentes será realizada pelo Administrador e Coordenador Líder	16/12/2011
15.	Data de Devolução dos Valores utilizados para Subscrição de Cotas Remanescentes pelos Subscritores Condicionados e Pessoas Vinculadas	25/1/2012
16.	Publicação do Anúncio de Encerramento	31/1/2012

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA.

<sup>(2)</sup> As Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, conforme indicado na Seção "Características da Oferta" deste Prospecto.

## Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

<b>Custos para o Fundo</b>	<b>Montante (R\$) <sup>(1) (2)</sup></b>	<b>% sobre o total da Oferta <sup>(1) (2)</sup></b>
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos	100.000,00	0,20%
Bovespa	17.500,00	0,03%
Publicações Legais	80.000,00	0,16%
Comissão de Estruturação <sup>(3)</sup>	750.000,01	1,50%
Comissão de Colocação e Distribuição <sup>(4)</sup>	1.250.000,01	2,50%
Comissão de Sucesso na Distribuição <sup>(5)</sup>	250.000,00	0,50%
Advogados	150.000,00	0,30%
Custo Correio	4.000,00	0,01%
Despesas gerais	10.000,00	0,02%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,17%
<b>Total dos custos <sup>(1) (2)</sup></b>	<b>2.726.870,02</b>	<b>5,45%</b>

<sup>(1)</sup> Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

<sup>(2)</sup> Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$1,70 por Cota.

<sup>(3)</sup> A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas objeto do exercício de Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes, efetivamente subscritas e integralizadas.

<sup>(4)</sup> A Comissão de Colocação será devida sobre o valor total das Cotas Remanescentes efetivamente subscritas e integralizadas.

<sup>(5)</sup> De acordo com o artigo 35 do Regulamento "O Administrador fará jus a uma taxa de distribuição das novas emissões na proporção de 0,5% (zero inteiro e cinquenta décimos por cento) sobre o valor total de cada nova emissão realizada com sucesso"

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% sobre o total da Oferta *</b>
1,70	0,09	5,45%

\* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

## Outras Informações

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



*Coordenador Líder:*

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Sr. Fabio Ohara

Tel.: (11) 2107-6600

Fax: (11) 2107-6699

Correio Eletrônico: institucional@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “FII Rio Bravo Renda Corporativa”, para acessar, em “Documentos da 4ª Emissão”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto” ou “Regulamento”)

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

*Administrador:*

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Anita Spichler/ Natalia Valverde /Douglas Medeiros

Tel.: (11) 2107-6600

Fax: (11) 2107-6699

Correio Eletrônico: fiirendacorporativa@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “FII Rio Bravo Renda Corporativa”, para acessar, em “Documentos da 4ª Emissão”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto” ou “Regulamento”)

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br

*Comissão de Valores Mobiliários - CVM*

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Formosa, 367 – 20º andar

São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (Nessa página, acessar “Fundos de Investimento”, digitar “Rio Bravo Renda Corporativa” no quadro em branco e acessar “Continuar”. Neste item, acessar “FII Rio Bravo Renda Corporativa”; clicar em “Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, relatório classificação de risco, etc)”; clicar no link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Exemplar do Prospecto” ou “Regulamento”)

*BM&FBOVESPA*

Praça Antonio Prado, 48 – 7º andar

São Paulo – SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (Nessa página, no menu “Ofertas Públicas”, clicar em “Ver todas as ofertas em andamento”; clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como em “Prospecto” ou “Regulamento”)

*Consultor de Investimentos*

Rio Bravo Investimentos Ltda. Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia

São Paulo – SP

At.: Sr. Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

Correio Eletrônico: [luiz.figueiredo@riobravo.com.br](mailto:luiz.figueiredo@riobravo.com.br)

Tel: (11) 2107-6694.

Fax: (11) 2107-6699.

*Administradora de Locações*

BRX Administração de Shopping Centers S/C Ltda.

Avenida Industrial, n.º 600

Santo André – SP

At.: Sra. Juliana Cavalcante Morandeira

Correio Eletrônico: [juliana.Morandeira@ccpsa.com.br](mailto:juliana.Morandeira@ccpsa.com.br)

Tel: (11) 3018-7602.

Fax: (11) 3018-7680.

**Audidores Independentes**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2010 foram auditadas pela Ernst & YoungTerco S.A. Auditores Independentes S/S. As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 e 2008 foram auditadas pelo Terco Grant Thornton Auditores Independentes Auditores Independentes, conforme indicado no seu parecer incluso neste Prospecto.

*Ernst & Young Terco Auditores Independentes*

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1830, Torre I – 5º e 6º andares.

São Paulo-SP

At.: Sr. André V. Ferreira

Tel: (11) 3054-0007

Fax: (11) 3054-0007

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

### **Consultores Legais**

*Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados*

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 477

São Paulo, SP

At.: Marina Anselmo Schneider

Tel: (11) 3147-7600

Fax: (11) 3174-7770

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

## **Declarações do Administrador e Coordenador Líder**

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400:

O Administrador declara que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam 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 e aquelas que venham a integrar o Prospecto, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Administrador do Fundo estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$47.273.130,48 (quarenta e sete milhões, duzentos e setenta e três mil, cento e trinta reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões de distribuição da Oferta e das demais despesas estimadas a ela relativas, considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo preço de R\$1,70 (um real e setenta centavos) por Cota.

Os recursos obtidos pelo Fundo serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do Administrador e observada a Política de Investimento do Fundo, em imóveis comerciais performados, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

O Fundo poderá adquirir imóveis em toda a região metropolitana de São Paulo, sendo que o Administrador buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas.

Os Imóveis Alvo objeto de investimento pelo Fundo poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição. Na hipótese de aquisição de qualquer imóvel, o Administrador deverá buscar locá-lo ou arrendá-lo, de forma a gerar rendimentos ao Fundo.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento.

Os Imóveis Alvo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo I à Instrução CVM 472, sendo que referido laudo de avaliação deverá ser submetido ao Administrador para fins de verificação do atendimento dos requisitos da Política de Investimento do Fundo.

Qualquer aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo deverá ser precedida de elaboração de laudo de avaliação o qual ficará à disposição dos Cotistas na sede do Administrador.

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, a critério do Administrador, em cotas de fundos de investimentos ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Até a data deste Prospecto o Fundo não iniciou quaisquer negociações para a aquisição de Imóveis Alvo específicos.

Para informações sobre a estratégia de investimento do Fundo, ver Seção "Estratégia de Investimento do Fundo" na página 119 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **4. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.*

### **Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos**

*Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização*

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

#### *Riscos relativos à atividade econômica*

É característica dos bens imóveis sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução da produção industrial e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo.

#### **Riscos Associados ao Setor Imobiliário**

##### *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.*

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 dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários 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 tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis Investidos que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

##### *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Imóveis Investidos não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Imóveis Investidos está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Imóveis Investidos poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

*Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.*

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Investidos poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis Investidos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

*Risco de sujeição dos Imóveis Investidos a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis Investidos.

## **Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas**

### *Risco relacionado à liquidez*

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim, como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Portanto, o Cotista poderá encontrar dificuldade para alienar suas Cotas no mercado secundário.

Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### *Riscos relacionados à subscrição e integralização das Cotas Remanescentes fora do ambiente da BM&FBOVESPA*

De acordo com os termos descritos neste Prospecto, a liquidação das Cotas dos Subscritores Condicionados cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada até a Data de Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes deverá ocorrer fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Administrador do Fundo. As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Administrador do Fundo não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. O Administrador somente autorizará a transferência para a custódia da Central Depositária BM&FBOVESPA após o encerramento da Oferta ou a verificação da competente condição estabelecida pelo Cotista no respectivo boletim de subscrição para efetiva adesão à Oferta. As condições impostas pelos Subscritores Condicionados para efetiva adesão à Oferta poderão não ser atendidas, hipótese em que os respectivos recursos utilizados para subscrição de Cotas da Emissão serão devolvidos aos Subscritores Condicionados cujas condições

não tenham sido atendidas até o encerramento do Período de Colocação. 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 da preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

#### *Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos*

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por bens imóveis e outros ativos imobiliários ou por direitos relacionados a Imóveis Investidos, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os Imóveis Investidos.

#### *Risco tributário*

A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do IRFonte, exceto 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, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do IRFonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, com redação dada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do IRFonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (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 emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo pode não ser o mais benéfico, em razão de uma variedade de situações e conjunturas a que o Fundo e, especialmente, o Cotista, estão sujeitos.

#### *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação*

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

Embora no atual governo não existam perspectivas de mudanças que venham a gerar impactos negativos na tributação dos fundos de investimento imobiliário, existe o risco de, por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, as atuais regras virem a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

#### *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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.



### *Risco de ausência de garantia*

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

## **Riscos Associados ao Investimento no Fundo**

### *Risco relativo à rentabilidade do investimento*

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos Imóveis Investidos, bem como da gestão discricionária do Administrador e do Consultor de Investimentos, no que tange às aquisições e alienações de imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo.

Cabe observar que, caso o Fundo venha a adquirir um ou mais Imóveis Alvo que já possuam suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação então vigentes poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis Alvo, fato que obrigaria o Administrador a negociar nova locação em condições de mercado.

### *Risco relativo à desvalorização dos imóveis*

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis Alvo e nos Imóveis Investidos, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o bem imóvel a ser adquirido para integrar patrimônio do Fundo.

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

### *Risco relativo à rescisão de contratos de locação dos principais locatários dos imóveis*

Caso algum dos maiores locatários do Fundo rescinda os contratos de locação ou torne-se inadimplente, os negócios e resultados do Fundo podem ser adversamente afetados. A descrição dos principais contratos de locação encontra-se disponível na Seção "O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa - Contratos Relevantes do Fundo", na página 86 deste Prospecto.

### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis*

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### *Risco quanto à Política de Investimento do Fundo*

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em imóveis comerciais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, preponderantemente, lajes corporativas, em regiões, bairros e áreas com forte demanda para locação na região Metropolitana de São Paulo. Portanto, trata-se de um fundo genérico, já constituído, que pretende investir nos Imóveis Investidos e na aquisição de Imóveis Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os Imóveis Alvo ou empreendimentos imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas da presente Oferta não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas desta Oferta não garante que o Fundo encontrará Imóveis Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento do Fundo, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião da presente Oferta ainda não se definiram ou foram definidos os Imóveis Alvo a serem adquiridos e que tenham sido, portanto, objeto de estudo de viabilidade, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis Alvo pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### *Risco relacionado ao Estudo de Viabilidade dos Imóveis Alvo*

Considerando-se que por ocasião da presente Oferta ainda não se definiram ou foram definidos os Imóveis Alvo a serem adquiridos e que tenham sido, portanto, objeto de estudo de viabilidade, a Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administrador do Fundo e Coordenador Líder da Oferta) elaborou um estudo de viabilidade do Fundo de acordo com sua

metodologia de análise e com base nas condições recentes do mercado imobiliário brasileiro e nas premissas dos Imóveis Investidos. Tal estudo de viabilidade não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador do Fundo ou do Coordenador Líder da Oferta e, mesmo que suas premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida.

#### *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

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

##### (i) Quanto às receitas de locação dos Imóveis Investidos:

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância nos Imóveis Investidos implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

##### (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados:

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação vigentes nos Imóveis Investidos, bem como nos Imóveis Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação e ajustes destes contratos, no entanto, pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado.

Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

##### (iii) Quanto às receitas a serem projetadas:

Como frisado antes, as projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis Investidos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que tal fato possa comprometer a receita do Fundo, com reflexo na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos não sejam locados de imediato. Além disso, como os Imóveis Alvo serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos atuais aluguéis, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para o investidor, uma vez que os Imóveis Investidos vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

#### *Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo*

Após a aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis Investidos serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Investidos para o patrimônio do Fundo.

#### *Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Investidos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Não obstante, 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 dos Imóveis Investidos, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Imóveis Investidos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

#### *Risco de aporte de recursos adicionais*

Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Quotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Gestor, Coordenador Líder e Administrador e Participante Especial.

#### *Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos*

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

#### *Risco ambiental*

Ainda que os Imóveis Investidos venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, tais como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis Investidos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

#### *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, 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.

#### *Risco do prazo*

Considerando que é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

#### *Propriedade das Cotas e não dos Imóveis Investidos*

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Imóveis Investidos, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Investidos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

#### *Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Investidos, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

### *Risco de conflito de interesses*

A Rio Bravo está participando da Oferta na qualidade de Coordenador Líder e de Administrador e elaborou, ainda, o estudo de viabilidade anexado ao Prospecto como Anexo VIII. Poderá haver conflito entre seus interesses na qualidade de Administrador (ou seja, para maximizar o valor do Preço por Cota) e seus respectivos interesses na qualidade de Coordenador Líder (como por exemplo, na quantidade de Cotas efetivamente distribuídas), uma vez que estas atividades confundem-se na mesma pessoa.

### **Informações Contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. 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 publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. 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 IBGE, dentre outras.

**5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

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

### **Base Legal**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

### **Histórico do Fundo**

A constituição do Fundo foi formalizada em 23 de dezembro 1999 e o inteiro teor do 1º (primeiro) Regulamento foi aprovado pela CVM em 12 de janeiro 2000, tendo seu respectivo ato de constituição sido registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo sob o n.º 2597338. O Regulamento foi alterado, pela última vez, por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, firmado em 12 de julho de 2011 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo em 14 de julho de 2010 sob o n.º 3.417.273.

O Fundo foi originariamente constituído sob a denominação "Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário", tendo sido aprovada a alteração para "Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa" nos termos da consulta formalizada aos Cotistas realizada de 19 de setembro de 2009 a 17 de outubro de 2009, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos Cotistas.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, realizada em dezembro de 1999, teve montante total distribuído equivalente a R\$14.669.810 (quatorze milhões seiscentos e sessenta e nove mil e oitocentos e dez reais). A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, realizada em dezembro de 2009, teve montante total distribuído equivalente a R\$132.000.053,94 (cento e trinta e dois milhões, cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos), cujas Cotas foram subscritas por 1.173 (mil, cento e setenta e três) subscritores. A 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo, realizada em maio de 2010, teve montante total distribuído equivalente a R\$33.624.658,75 (trinta e três milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos), cujas Cotas foram subscritas por 397 (trezentos e noventa e sete) subscritores.

O Fundo possuía, em 31 de julho de 2011, um patrimônio líquido total de R\$102.715.057,04 (cento e dois milhões, setecentos e quinze mil, cinquenta e sete reais e quatro centavos), dividido em 64.697.795 (sessenta e quatro milhões, seiscentas e noventa e sete mil, setecentas e noventa e cinco) cotas totalmente integralizadas.

### **Público Alvo**

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, inclusive não-residentes, bem como a fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, remunerados por ganhos auferidos fundamentalmente através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial do Fundo auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo, conforme descrito no Regulamento.

### **Administração**

Desde 02 de janeiro de 2008, o Fundo é administrado e gerido 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, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM n.º 306, de 05 de maio de 1999.

O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e, nessa qualidade, poderá efetuar todas as negociações de imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo. Neste sentido, o Administrador tem poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos:

- (i) não se comunicam com o patrimônio do Administrador;
- (ii) não integram o ativo do Administrador;
- (iii) não respondem por qualquer obrigação do Administrador;
- (iv) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (i) efetuar a averbação, nas matrículas dos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo, das restrições mencionadas no parágrafo anterior;
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Cotistas em sua sede:
  - (a) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (b) a documentação relativa aos Imóveis Investidos, operações e patrimônio do Fundo;
  - (c) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
  - (d) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente.
- (iii) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (iv) administrar os recursos do Fundo, gerindo, de forma diligente, sua tesouraria, controladoria e contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável;
- (v) manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- (vi) providenciar e assegurar que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente, no sistema Megabolsa administrado pela BM&FBOVESPA;
- (vii) manter, às expensas do Fundo, acordos operacionais com a Central Depositária BM&FBOVESPA e o Escriturador que possibilitem aos Cotistas do Fundo a manutenção de suas Cotas em contas de custódia junto a essas entidades, sem custos adicionais aos Cotistas;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

- (ix) manter custodiados os títulos adquiridos com recursos do Fundo, em instituição autorizada pela CVM, se for o caso;
- (x) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, de acordo com o disposto no Regulamento;
- (xi) elaborar, manter em sua sede, divulgar e/ou remeter aos Cotistas, ao público e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Regulamento;
- (xii) manter, às suas expensas, serviço de atendimento aos Cotistas do Fundo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações de investidores;
- (xiii) atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas por quaisquer Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
  - (a) exemplar do Regulamento do Fundo;
  - (b) prospecto de distribuição de Cotas do Fundo; e
  - (c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- (xiv) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo;
- (xv) observar as disposições constantes do Regulamento;
- (xvi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- (xvii) custear as despesas de propaganda do Fundo; e
- (xviii) fornecer aos Cotistas, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de Cotas possuídas pelos participantes do Fundo, podendo cobrar o custo do serviço.

É vedado ao Administrador praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos Cotistas ou abrir créditos;

- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se de qualquer forma;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (v) vender Cotas do Fundo à prestação, admitida a divisão das emissões em séries;
- (vi) prometer rendimentos pré-determinados aos Cotistas;
- (vii) realizar operações sempre que caracterizadas situações de conflito de interesses;
- (viii) onerar, sob qualquer forma, os ativos do Fundo;
- (ix) negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- (x) aplicar em mercados futuros ou de opções; e
- (xi) valer-se de informações não divulgadas ao público sobre ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, para obter para si ou para outrem vantagem mediante compra ou venda de Cotas, devendo zelar para que a utilização de tais informações não ocorra através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Adicionalmente, não é permitido ao Administrador adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

#### *Consultor de Investimentos*

Para o exercício de suas atribuições, o Administrador contratou, às suas expensas, conforme previsto no Regulamento, a Rio Bravo Investimentos Ltda., para atuar como consultor de investimentos imobiliários do Fundo, nos termos do artigo 31, inciso III, da Instrução CVM 472, sendo o Sr. Paulo André Porto Bilyk o responsável do Consultor de Investimentos junto ao Fundo.

Os serviços a serem prestados pelo Consultor de Investimento, incluem, no mínimo, os seguintes:

- (i) assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo Fundo, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, e ainda, na análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) planejar e orientar o Administrador nas negociações para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

- (iii) recomendar a implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou o aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- (iv) elaborar relatório semestral ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como realizar comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério mais adequado, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.

#### *Administrador de Locações*

Para o exercício de suas atribuições, conforme autorizado no Regulamento, o Administrador também contratou, às expensas do Fundo, a BRX Administração de Shopping Centers S/C Ltda. para atuar como Administradora de Locações dos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo, exceto do Edifício Jatobá *Green Building* e do Edifício Parque Paulista, cuja administração das respectivas locações está sob a responsabilidade da Sra. Juliana Morandeira. O Administrador, caso necessário, poderá contratar, às suas expensas, outras empresas para prestarem este serviço para o Fundo, inclusive para administrar os imóveis já integrantes do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto.

Os serviços a serem prestados pelo Administrador de Locações dos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo, incluem as seguintes atividades:

- (i) administrar os contratos de locação dos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) realizar a cobrança dos aluguéis;
- (iii) propor ao Administrador medidas judiciais cabíveis para a cobrança de alugueres atrasados, ações de despejo ou outras julgadas necessárias, quando for o caso;
- (iv) colocar à disposição do Administrador, no mínimo mensalmente, relatório contendo informações sobre todos os ativos de propriedade do Fundo com relação à situação dos contratos de locação, tais como prazos, valores e condições, informações sobre o cadastro dos inquilinos e situações de inadimplência de aluguel;
- (v) recomendar manutenções, conservações e limpeza a serem feitas nos Imóveis Investidos vagos, tais como pinturas, consertos, substituições de vidros, reparos em instalações elétricas e hidráulicas, ajustes nos armários, visando manter ou recuperar o valor dos Imóveis Investidos, ou obter melhores condições de locação;

- (vi) indicar potenciais inquilinos interessados em locar os Imóveis Investidos desocupados, bem como elaborar os modelos dos contratos de locação e encaminhá-los para aprovação do Administrador, bem como revisar os documentos cadastrais do inquilino previamente à aprovação pelo Fundo;
- (vii) realizar vistorias prévias e posteriores nos Imóveis Investidos locados, bem como elaborar e/ou revisar os documentos referentes à rescisão dos contratos; e
- (viii) coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado dos Imóveis Investidos, na aquisição e na reavaliação patrimonial a cada ano, junto a peritos avaliadores, pessoa física ou pessoa jurídica, devidamente habilitados e credenciados nos órgãos responsáveis, previamente contratados pelo Fundo.

### **Escrituração das Cotas do Fundo**

Para prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo contratou o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04.

### **Demonstrações Financeiras e Auditoria**

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S, empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

O Administrador deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o acima disposto, e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando os objetivos, montantes dos investimentos, receitas auferidas e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

- (iii) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
  - (a) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
  - (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - (c) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo.
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (vi) valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados no jornal "O Estado de São Paulo" dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o final do exercício fiscal.

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

### **Objetivo de Investimento e Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo.



O Fundo priorizará a aquisição de Imóveis Alvo já locados ou que sejam considerados pelo Administrador e/ou pelo Consultor de Investimentos como de boa liquidez para locação e revenda.

Os recursos do Fundo serão obrigatoriamente alocados na aquisição de Imóveis Alvo, conforme descrito acima, **sem que haja um percentual máximo dos recursos do Fundo que podem ser alocados em um único Imóvel Alvo ou Imóvel Investido**. Caso haja parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja destinada aos Imóveis Alvo ou Imóveis Investidos, esta poderá ser investida em cotas de fundos de investimento ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de livre escolha do Administrador, nos termos do Regulamento.

Os Imóveis Alvo a serem adquiridos ou negociados pelo Fundo deverão ser objeto de relatório com as principais características dos Imóveis Alvo, termos e condições da operação proposta, bem como os elementos de suporte para justificar a viabilidade de tal aquisição/alienação pelo Fundo. Competirá única e exclusivamente ao Administrador a decisão final de adquirir qualquer Imóvel Alvo ou negociar qualquer Imóvel Investido integrante do patrimônio do Fundo.

Para maiores informações sobre a Política de Investimento do Fundo, ver Seção "Estratégia de Investimento do Fundo" na página 119 deste Prospecto.

### **Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas**

#### *Patrimônio e Emissões de Cotas*

O patrimônio do Fundo foi constituído mediante distribuição pública de 3 (três) emissões de Cotas totalizando 64.697.795 (sessenta e quatro milhões, seiscentas e noventa e sete, setecentas e noventa e cinco) Cotas, tendo sido todas elas subscritas e integralizadas.

Na hipótese de emissão de novas Cotas do Fundo, os atuais Cotistas terão direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas. Referido direito de preferência poderá ser alienado a terceiros, sendo que os detalhes sobre sua operacionalização deverão ser definidos pelo Administrador.

#### *Características das Cotas*

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados.

As cotas do Fundo são admitidas à negociação secundária, única e exclusivamente, no Megabolsa, administrado pela BM&FBOVESPA. As Cotas encontram-se registradas em nome dos Cotistas junto à Central Depositária BM&FBOVESPA, em contas de custódia individualizadas mantidas por meio do Escriturador.

As Cotas do Fundo foram admitidas à negociação na Central Depositária BM&FBOVESPA em 5 de novembro de 2003.

#### *Direitos Patrimoniais*

As Cotas não têm prioridade nos pagamentos de amortização e/ou resgate entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas titulares de Cotas.

#### *Direitos de Voto das Cotas*

A cada Cota corresponderá um voto nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, que serão adotadas pela maioria das Cotas que estiverem representadas em cada oportunidade, exceto nos casos específicos em que se exija quorum diverso de deliberação.

#### **Assembleia Geral de Cotistas**

Nos termos do Regulamento do Fundo, é da competência da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar o Regulamento do Fundo;
- (iii) destituir o Administrador e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) autorizar a emissão de novas Cotas pelo Fundo, observado o disposto no artigo 10 do Regulamento;
- (v) eleger o representante dos Cotistas;
- (vi) determinar ao Administrador a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (viii) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

- (ix) aumentar as despesas e encargos do Fundo;
- (x) analisar as situações de conflito de interesse; e
- (xi) aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo em valores superiores a R\$300.000,00 (trezentos mil reais), reajustáveis a partir da data de constituição do Fundo, pelo IGP-M.

As deliberações serão aprovadas por maioria simples dos Cotistas presentes. No entanto, dependerá da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes a:

- (i) destituir o Administrador e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (ii) fusão, incorporação, cisão, dissolução ou liquidação do Fundo; e
- (iii) alteração do Regulamento do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas será convocada, a qualquer tempo, pelo Administrador, podendo também ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Independentemente da convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas instalada com a presença da totalidade dos Cotistas.

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

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 pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

### **Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado ou dissolvido por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, 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.

Após a partilha acima mencionada, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

### **Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo**

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir aos Cotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos Cotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de cotas do Fundo.

A divulgação de que trata o parágrafo acima será feita no jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

O Administrador terá as seguintes atribuições no tocante à divulgação de informações:

- (i) informar à CVM e divulgar no jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo ou através da BM&FBOVESPA, no prazo de 15 (quinze) dias contados do encerramento de cada mês calendário, o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período;
- (ii) remeter à CVM e manter à disposição dos Cotistas, em sua sede, a partir do 15º (décimo quinto) dia de cada mês, informações atualizadas relativas ao valor patrimonial das Cotas e dos investimentos relativos ao mês anterior, incluindo discriminação dos bens e direitos que integram seu patrimônio;
- (iii) manter à disposição dos Cotistas, em sua sede, a partir do 15º (décimo quinto) dia de cada mês, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

- (iv) garantir a remessa aos Cotistas, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada semestre calendário, dos extratos das contas de depósito de Cotas; e
- (v) garantir a remessa a cada Cotista, com cópia para a CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada ano calendário, de informações sobre a quantidade de Cotas de sua respectiva titularidade e valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de Imposto de Renda.

O jornal de grande circulação utilizado para as publicações relativas ao Fundo na cidade de São Paulo é o jornal "O Estado de São Paulo".

### **Forma de Divulgação de Informações**

A divulgação de informações previstas no Regulamento deve ser feita por meio de publicação no periódico utilizado para a divulgação de informações do Fundo, um jornal de grande circulação da cidade de São Paulo, qual seja, o jornal "O Estado de São Paulo", ou por meio de correio eletrônico. Qualquer mudança com relação ao periódico deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

### **Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas**

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato as instituições abaixo indicadas.

Durante a Oferta:

*Coordenador Líder*

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP

At.: Fabio Ohara

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

Tel: (11) 2107-6600

Fax: (11) 2107-6699

Correio Eletrônico: [institucional@riobravo.com.br](mailto:institucional@riobravo.com.br)

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

Após o encerramento da Oferta:

*Administrador*

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP

At.: Anita Spichler/ Natalia Valverde /Douglas Medeiros

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

Tel: (11) 2107-6600

Fax: (11) 2107-6699

Correio Eletrônico: [fundosimobiliarios@riobravo.com.br](mailto:fundosimobiliarios@riobravo.com.br)

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

*Ouvidoria*

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP.

At.: Miguel Russo Neto

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

Tel.: 0800 722 9910

Correio eletrônico: [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

**Taxas e Encargos do Fundo**

Constituem encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) a taxa de administração devida ao Administrador;
- (ii) os honorários e despesas do Auditor Independente;
- (iii) as taxas, impostos, ou quaisquer outros tributos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos, obrigações e operações do Fundo;
- (iv) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (v) as despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos Cotistas;

- (vi) as despesas decorrentes da admissão das Cotas à negociação na BM&FBOVESPA e dos serviços de custódia de Cotas prestados pela Central Depositária BM&FBOVESPA, exclusivamente por meio do Escriturador, para garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (vii) os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;
- (viii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação;
- (ix) os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, ou sobre obrigações de seu interesse;
- (x) valor da parcela de prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas atribuições;
- (xi) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, novas emissões de cotas ou liquidação do Fundo, e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) as taxas de contabilidade, controladoria, escrituração de cotas e custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiii) valor das importâncias reembolsáveis ao Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, desde que previstas como encargos do Fundo;
- (xiv) as despesas condominiais e de conservação e manutenção dos Imóveis Investidos, observadas as condições de locação;
- (xv) despesas de propaganda referentes aos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) as despesas com empresa responsável pela administração predial e do condomínio, que prestará serviços de gerenciamento, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens dos Imóveis Investidos, observadas as condições de locação;

- (xvii) as eventuais reformas a serem realizadas nos Imóveis Investidos, conforme orientação do Consultor de Investimentos, visando melhorar os valores de venda ou de locação dos ativos de propriedade do Fundo;
- (xviii) tributos municipais, estaduais e federais que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis Investidos do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao IPTU e ao ITBI;
- (xix) despesas com certidões, registro e escritura dos Imóveis Investidos;
- (xx) despesas com contas de energia e luz, água e esgoto, gás das unidades vagas e inadimplentes; e
- (xxi) despesas com a criação e manutenção do *website* do Fundo.

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo, que não façam jus aos interesses do Fundo e dos Cotistas, tais como o pagamento de terceiros contratados pelo Administrador, correrão por conta do Administrador.

O pagamento das despesas mencionadas acima poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pelo Administrador.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas.

### **Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo observará a seguinte política de destinação dos resultados apurados:

- (i) O Fundo distribuirá aos Cotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa;
- (ii) Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos, deduzido das (i) despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo, (ii) reservas e demais despesas previstas no Regulamento para manutenção do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 206;



- (iii) O Fundo, para arcar com despesas extraordinárias decorrentes dos Imóveis Investidos integrantes de seu patrimônio, bem como para assegurar o cumprimento de seus objetivos básicos, destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 1% (um por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal, apurado segundo regime de caixa; e
- (iv) o montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos Cotistas, na forma estabelecida no inciso (i) acima, ou destinado à formação da reserva de que trata o inciso (iii) acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

### **Evolução da distribuição de rendimentos do Fundo e das Cotas**

Abaixo, seguem as informações relativas ao rendimento do Fundo e das Cotas de sua emissão mediante a apresentação de dados que mostram a rentabilidade histórica do Fundo, variação de seu patrimônio líquido, bem como a valoração das Cotas do Fundo durante o período discriminados nas tabelas.

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

*Rentabilidade histórica do Fundo em relação ao patrimônio líquido, valor patrimonial e valor de mercado da Cota (valor da última negociação no último dia útil do mês), nos últimos 2 (dois) anos:*

<b>Mês/Ano</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)</b>	<b>Valor Patrimonial da Cota (R\$)</b>	<b>Valor de Mercado da Cota (R\$)</b>
jan/2009	24.393.388	0,628533574	1,02
fev/2009	24.351.905	0,627464700	1,20
mar/2009	24.317.383	0,626575187	1,14
abr/2009	24.271.082	0,625382170	1,20
mai/2009	24.236.821	0,624499382	1,24
jun/2009	24.186.443	0,623201314	1,33
jul/2009	24.153.368	0,622349085	1,42
ago/2009	24.115.201	0,621365653	1,40
set/2009	24.081.917	0,620508039	1,40
out/2009	23.853.417	0,614620381	1,39
nov/2009	24.069.704	0,620193352	1,40
dez/2009	24.005.254	0,618532698	1,38

jan/2010	23.768.569	0,612434141	1,39
fev/2010	23.707.353	0,610856815	1,37
mar/2010	23.474.393	0,604854239	1,37
abr/2010	23.496.183	0,605415692	1,38
mai/2010	23.481.964	0,605049317	1,35
jun/2010	38.356.661	0,736938704	1,33
jul/2010	39.467.095	0,752005131	1,38
ago/2010	42.461.168	0,781943373	1,36
set/2010	45.405.710	0,809324463	1,35
out/2010	50.399.204	0,841992725	1,36
nov/2010	56.734.114	0,876909545	1,43
dez/2010	55.433.013	0,856799107	1,52
jan/2011	56.071.506	0,866667960	1,56
fev/2011	55.919.134	0,864312825	1,57
mar/2011	55.752.840	0,861742506	1,72
abr/2011	102.695.925	1,587317234	1,80
mai/2011	102.691.471	1,587248391	1,80
jun/2011	102.694.129	1,587289474	1,68
jul/2011	102.715.057	1,587612947	1,68

*Distribuição de rendimento mensal do Fundo dividido pelo número de Cotas nos últimos 2 (dois) anos:*

*Rentabilidade mensal e acumulada no ano, considerando a variação do valor patrimonial da Cota e distribuições nos últimos 2 (dois) anos (em porcentagem):*

<b>Mês/Ano</b>	<b>Rentabilidade Mensal (%)</b>	<b>Rentabilidade acumulada (%)</b>
jan/2009	4,07%	4,07%
fev/2009	18,66%	23,49%
mar/2009	-4,14%	18,37%
abr/2009	6,17%	25,68%
mai/2009	4,19%	30,94%
jun/2009	8,09%	41,54%
jul/2009	7,54%	52,21%
ago/2009	-0,68%	51,17%
set/2009	0,74%	52,28%
out/2009	0,06%	52,37%
nov/2009	1,48%	54,63%
dez/2009	-0,67%	53,59%

jan/2010	1,49%	1,49%
fev/2010	-0,68%	0,80%
mar/2010	0,77%	1,58%
abr/2010	1,50%	3,10%
mai/2010	-1,41%	1,65%
jun/2010	-0,70%	0,94%
jul/2010	4,55%	5,54%
ago/2010	-0,68%	4,82%
set/2010	0,04%	4,86%
out/2010	0,78%	5,63%
nov/2010	6,71%	11,90%
dez/2010	12,55%	18,88%
jan/2011	3,33%	3,33%
fev/2011	1,42%	4,80%
mar/2011	10,33%	15,62%
abr/2011	5,38%	21,83%
mai/2011	0,62%	22,59%
jun/2011	-6,03%	15,20%
jul/2011	0,69%	15,99%

### Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo negociadas na BM&FBOVESPA apresentaram historicamente os seguintes valores\*, mínimo, médio e máximo.

*Nos últimos 5 (cinco) anos:*

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011**</b>
<b>Mínimo</b>	0,65	0,83	0,99	1,02	1,33	1,56
<b>Médio</b>	0,72	0,97	1,04	1,29	1,38	1,69
<b>Máximo</b>	0,85	1,05	1,20	1,42	1,52	1,80

\* valores calculados com base no fechamento do mês.

\*\* até julho/ 2011.

Trimestralmente, nos últimos 2 (dois) anos:

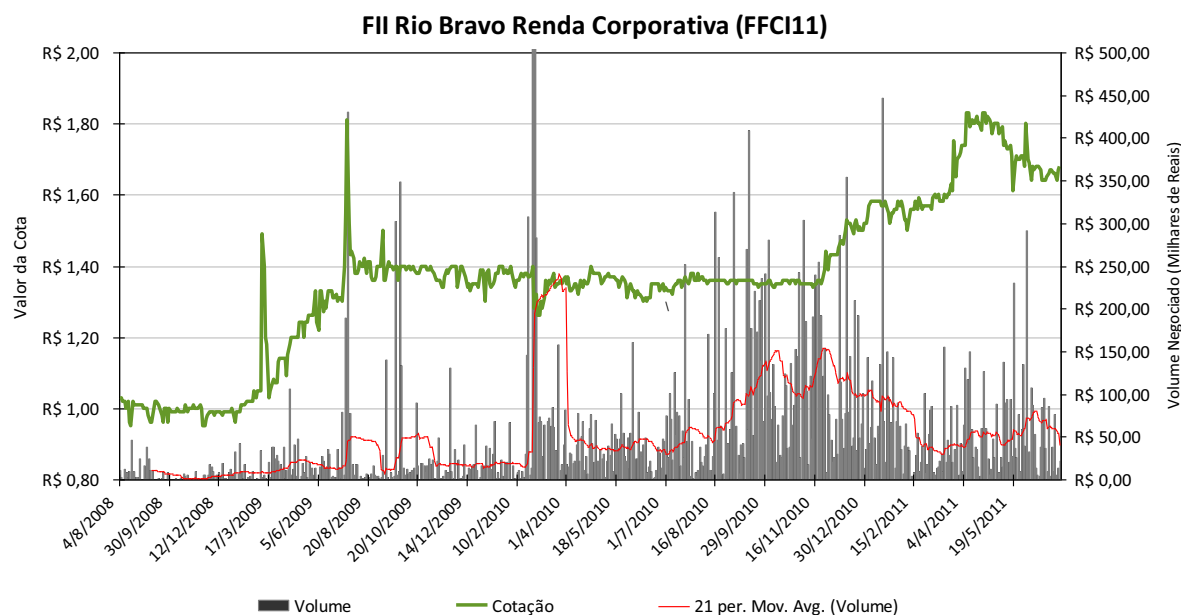
	1T/09	2T/09	3T/09	4T/09	1T/10	2T/10	3T/10	4T/10	1T/11
<b>Mínimo</b>	1,02	1,20	1,40	1,38	1,37	1,33	1,35	1,36	1,56
<b>Médio</b>	1,12	1,26	1,41	1,39	1,38	1,35	1,36	1,44	1,62
<b>Máximo</b>	1,20	1,33	1,42	1,40	1,39	1,38	1,38	1,52	1,72

Nos últimos 6 (seis) meses:

	jan/11	fev/11	mar/11	abr/11	mai/11	jun/11
<b>Mínimo</b>	1,52	1,50	1,56	1,74	1,61	1,64
<b>Médio</b>	1,56	1,56	1,62	1,80	1,74	1,67
<b>Máximo</b>	1,58	1,59	1,75	1,83	1,80	1,70

As Cotas do Fundo podem ser negociadas na BM&FBOVESPA, através do código FFCI11. O Fundo teve durante os últimos 12 (doze) meses o volume total negociado de R\$19.443.527,79 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e vinte e sete reais e setenta e nove centavos).

No gráfico a seguir, observa-se a evolução do valor da cota e a evolução do volume negociado no mercado secundário, desde agosto de 2008:



Fonte: 2010, Rio Bravo Investimentos

## **Remuneração do Administrador**

O Administrador receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a quantia equivalente a 0,7% (zero inteiro e sete décimos por cento) ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA multiplicado pela totalidade das Cotas emitidas. A remuneração do Administrador será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, com o valor mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do IPC, apurado e divulgado pela Fundação de Pesquisas Econômicas – FIPE, com base em 1º de setembro de 2009.

Caberá ao Auditor Independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pelo Administrador, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

Além dos honorários previstos acima, será devida ao Administrador quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pelo Escriturador, conforme discriminadas no Anexo I ao Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, celebrado entre o Escriturador e o Administrador, cuja cópia encontra-se disponível na sede do Administrador.

## **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 assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### *Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo*

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. 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: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos. 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

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 IRFonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IRFonte 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.
- (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 à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

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.

Nos termos da Lei n.º 11.033/04, estão isentos do IRFonte 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.

Não há retenção de IRFonte na hipótese da alienação de Cotas a terceiros. Nesse caso, caberá aos Cotistas apurarem o ganho e recolherem o respectivo tributo, sendo a alíquota do referido imposto 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, 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 IRFonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRFonte, 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 – “Contribuição ao 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 na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 47 a 60 deste Prospecto.

## **Arbitragem**

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador resolverão, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do Fundo e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados, conforme mencionado acima, deverão ser pagos pela parte vencida.

## **Contratos Relevantes do Fundo**

Dentre os contratos relevantes celebrados pelo Fundo, destacam-se (i) o Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento de Imóveis Comerciais, celebrado em 1º de outubro de 2006, originariamente entre o Fundo e a BRC Administração e Participação Ltda., tendo esta cedido sua posição contratual em 1º de maio de 2009 à Administradora de Locações; (ii) os contratos de locação das Unidades do Edifício JK atualmente existentes; (iii) o Contrato de Locação do 8º andar do Edifício Jatobá *Green Building*; e (iv) o Contrato de Locação do 10º andar do Edifício Parque Paulista.

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento de Imóveis Comerciais, a BRX é responsável pela gestão dos Contratos de Locação das Unidades do Edifício JK, do 8º andar do Edifício Jatobá *Green Building*, do 10º andar do Edifício Parque Paulista e pelo acompanhamento das renegociações, aditivos e rescisões desses respectivos contratos, bem como pela supervisão e acompanhamento das referidas locações, conforme atividades descritas na Seção “Descrição dos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo”, na página 89 deste Prospecto.



**6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

### Descrição dos Imóveis

O Fundo é, atualmente, proprietário dos seguintes imóveis:

#### ***Jatobá Green Building***



O Fundo é atualmente proprietário do 8º andar do Edifício Comercial Jatobá *Green Building*, localizado em uma região valorizada do mercado de São Paulo, na Rua Surubim, n.º 373, no bairro do Brooklin Novo, na cidade de São Paulo. A área bruta locável (ABL) do andar equivale a 1.520,04 m<sup>2</sup>, e possui direito a 49 (quarenta e nove) vagas de garagem, correspondendo a uma fração de 11,87% do Edifício Jatobá *Green Building*, e estão organizadas nas matrículas de n.º 205.463, 205.471, 205.479 e 205.487 do 15º (décimo quinto) Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Referido andar possui 100% (cem por cento) de ocupação e na data deste Prospecto não há quaisquer ônus, gravames ou garantias que recaiam sobre 8º andar do Edifício Comercial *Green Building*.

#### *Locatário*

O 8º andar do Jatobá *Green Building* está, atualmente, locado para a Kraft Foods Brasil S.A. ("Kraft Foods Brasil"), fundada em 1903 nos Estados Unidos da América e atual segunda maior companhia de alimentos do mundo. Com atuação em cerca de 160 (cento e sessenta) países, a empresa é líder global em confeitos e biscoitos e possui em seu *portfolio* diversas marcas, tais como a Lacta, Nabisco e Cadbury. A Kraft Foods Brasil atua no Brasil desde 1993 é a principal fabricante de chocolates no Brasil.

A Kraft Foods Brasil é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 19% (dezenove por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com a Kraft Foods Brasil tem prazo até 31 de agosto de 2015.

### *Seguros*

A Kraft Foods Brasil mantém para o 8º andar do Edifício *Green Building* apólice de seguro compatível com os riscos inerentes às atividades por ela desenvolvidas. Em 25 de fevereiro de 2011, foi firmado contrato com a Zurich Brasil Seguros S/A Cia de Seguros, com prazo de vigência de 25 de fevereiro de 2011 a 31 de outubro de 2011, representativo da apólice de seguro, cujas principais coberturas estão destacadas abaixo:

- Incêndio
- Queda de Raio
- Implosão
- Explosão
- Impacto de Veículos terrestres

Na opinião do Administrador, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do 8º andar do Edifício *Green Building* e é compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas pela Kraft Foods Brasil.

Segue abaixo tabela demonstrativa das receitas de aluguel do 8º andar do Edifício Jatobá *Green Building* recebida pelo Fundo nos últimos meses:

<b>dez/2010</b>	152.004
<b>jan/2011</b>	152.004
<b>fev/2011</b>	152.004
<b>mar/2011</b>	152.004
<b>abr/2011</b>	152.004
<b>mai/2011</b>	152,004
<b>jun/2011</b>	152.004
<b>jul/2011</b>	152.004

### *Despesas e tributos*

Os tributos, despesas e encargos incidentes sobre o 8º andar do Edifício *Green Building* são de responsabilidade da Kraft Foods Brasil, na qualidade de locatária, observado que o principal tributo incidente é o IPTU, devido em razão da propriedade do referido andar pelo Fundo, cujo valor é arcado integralmente pela Kraft Foods Brasil, nos termos do respectivo contrato de locação.

### *Contratos Relacionados ao Imóvel*

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

### *Convenção de Condomínio*

O Edifício Comercial *Green Building* possui convenção de condomínio com prazo indeterminado, sendo que a participação dos condôminos é representada por quinhões divisíveis na propriedade comum, de acordo com a titularidade de cada um deles.

A Convenção de Condomínio prevê o rateio das despesas condominiais, bem como dos tributos incidentes sobre as áreas comuns do Edifício, entre respectivos condôminos, na proporção de suas frações ideais sobre o terreno.

### *Inadimplência*

Historicamente, o recebimento dos valores devidos em relação à locação do 8º andar do Jatobá *Green Building*, no dia do vencimento dos respectivos pagamentos, gira em torno de 100% (cem por cento) do total cobrado, sendo, portanto, baixo o índice de inadimplência.

### *Taxa de Percentual de Ocupação*

Na data deste Prospecto, o 8º andar do Edifício Comercial *Green Building* é 100% (cem por cento) ocupado pela Kraft Foods Brasil. Tendo o referido andar sido entregue durante o ano de 2010, o mesmo encontra-se 100% (cem por cento) locado, não havendo histórico de inadimplência ou vacância.

### **Edifício Parque Paulista**



O Fundo é atualmente proprietário do 10º andar do Edifício Comercial Parque Paulista, situado na Alameda Santos, n.º 1.940, no bairro de Cerqueira César, na cidade de São Paulo. A área bruta locável (ABL) do andar equivale a 575,6 m<sup>2</sup>, e contempla o direito a 22 (vinte e duas) vagas de garagem, correspondendo a uma fração de 6,81% do Edifício Comercial Parque Paulista, as quais estão organizadas nas matrículas de n.º 67.304 e 67.305 do 13º (décimo terceiro) Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Referido andar possui 100% (cem por cento) de ocupação e na data deste Prospecto não há quaisquer ônus, gravames ou garantias que recaiam sobre o 10º andar do Comercial Parque Paulista.

#### *Locatário*

Este Imóvel está, atualmente, locado para a Swiss RE Brasil Serviços e Participações Ltda. ("Swiss RE Brasil"), empresa de consultoria em resseguros fundada em 1863 na Suíça e uma das maiores e mais diversificadas seguradoras do mundo, com presença, na data deste Prospecto, em mais de 20 (vinte) países.

A Swiss RE Brasil é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 7% (sete por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com a Swiss RE Brasil tem prazo até 28 de fevereiro de 2014.

#### *Seguros*

A Swiss RE Brasil mantém para o 10º andar do Edifício Parque Paulista, apólice de seguro compatível com os riscos inerentes às atividades por ela desenvolvidas. Em 25 de fevereiro de 2010, foi firmado contrato com a Zurich Brasil Seguros S/A Cia de Seguros, com prazo de vigência de 31 de dezembro de 2010 a 31 de dezembro de 2011, representativo da apólice de seguro, cujas principais coberturas estão destacadas abaixo:

- Incêndio
- Queda de Raio
- Implosão
- Explosão

Na opinião do Administrador, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do 10º andar do Edifício Parque Paulista e é compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas pela Swiss RE Brasil.

Segue abaixo tabela demonstrativa das receitas de aluguel do 10º andar do Edifício Parque Paulista recebida pelo Fundo nos últimos 4 (quatro) meses:

<b>mar/2011</b>	55.257.60
<b>abr/2011</b>	55.257.60
<b>mai/2011</b>	55.257.60
<b>jun/2011</b>	55.257.60
<b>jul/2011</b>	55.257.60

#### *Despesas e tributos*

Os tributos, despesas e encargos incidentes sobre o 10º andar do Edifício Comercial Parque Paulista são de responsabilidade da Swiss RE Brasil, na qualidade de locatária, observado que o principal tributo incidente é o IPTU, devido em razão da propriedade do referido andar pelo Fundo.

#### *Contratos Relacionados ao Imóvel*

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

#### *Convenção de Condomínio*

O Edifício Parque Paulista possui convenção de condomínio com prazo indeterminado, sendo que a participação dos condôminos é representada por quinhões divisíveis na propriedade comum, de acordo com a titularidade de cada um deles.

A convenção não menciona tributo incidentes sobre áreas comuns, pois a matrícula inicial foi desmembrada entre as trinta unidades autônomas (15 andares - 2 conjuntos), já considerada a área total dividida pela fração ideal de cada unidade.

#### *Inadimplência*

Historicamente, o recebimento dos valores devidos em relação à locação do 10º andar do Edifício Parque Paulista tem um baixo índice de inadimplência.

#### *Taxa Percentual de Ocupação*

Na data deste Prospecto, o 10º andar do Edifício Parque Paulista é 100% (cem por cento) ocupado pela Swiss RE Brasil. Historicamente, no período compreendido entre os anos de 2006 a 2010, o percentual médio de ocupação do referido 10º andar apresentou os seguintes indicadores:

	Taxa Percentual de Ocupação em				
	2010	2009	2008	2007	2006
10º andar do Edifício Parque Paulista	100%	100%	100%	90%	91%

### Edifício JK Financial Center



O Fundo é proprietário de 6 (seis) unidades autônomas do Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 510, na cidade de São Paulo. As 6 (seis) unidades de titularidade do Fundo têm área total de 5.210,95 m<sup>2</sup>, que compreendem um conjunto de 6 (seis) lajes e 8 (oito) vagas de garagem, correspondendo a uma fração de 38,95% do Edifício JK Financial Center, e estão organizadas nas matrículas de n.º 145.794, 145.795, 145.796, 145.797, 145.798, 145.799, 145.818, 145.819, 145.820, 145.821, 145.822, 145.823, 145.824, 145.825, 145.831, 145.834 e 145.835 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Na data deste Prospecto não há quaisquer ônus, gravames ou garantias que recaiam sobre as Unidades do Edifício JK.



### *Despesas e tributos*

Os tributos, despesas e encargos são de responsabilidade dos locatários das Unidades do Edifício JK, observado que o principal tributo incidente é o IPTU, devido em razão da propriedade dessas Unidades.

### *Contratos Relacionados ao Imóvel*

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

### *Principais Locatários*

As Unidades do Edifício JK encontram-se, atualmente, locadas para os locatários abaixo indicados, que, conjuntamente, respondem por 67% (sessenta e sete por cento) ou mais da receita bruta do Fundo:

#### *ING*

O ING Bank N.V. ("ING") é uma sociedade integrante do grupo ING, um conglomerado financeiro originário da Holanda. O ING tem 150 (cento e cinquenta) anos de tradição e experiência, atuando como banco de atacado, banco de varejo, gestor de recursos e seguros. O grupo conta com mais de 114.000 (cento e quatorze mil) colaboradores espalhados nos cinco continentes, sendo hoje um dos maiores grupos financeiros do planeta.

No Brasil, o ING atua há 25 (vinte e cinco) anos como um banco de atacado através de sua filial ING Bank N.V. com foco nos segmentos corporativo e institucional.

O ING é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 12% (doze por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com o ING tem prazo até 31 de outubro de 2013, passando a vigorar por tempo indeterminado a partir desta data.

#### *BNP*

O Banco BNP Paribas Brasil S.A. ("BNP") faz parte do Grupo BNP Paribas. O Banco BNP Paribas Brasil ganhou destaque e espaço no mercado nacional pela sua contribuição ao crescimento das empresas brasileiras de todos os setores. Atua em inúmeras áreas financeiras como, por exemplo, banco de financiamento e investimento, banco privado e de gestão de ativos, valores mobiliários e seguros e banco de varejo.

O BNP é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 24% (vinte e quatro por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com o BNP tem prazo até 31 de março de 2015, passando a vigorar por tempo indeterminado a partir desta data.

### *Sybase*

A Sybase Brasil Software Ltda. ("Sybase") é líder no desenvolvimento e expansão da tecnologia de bancos de dados. Desde a fundação em Berkeley, CA, em 1984, a Sybase conquistou a confiança de muitas das empresas mundiais líderes com a sua habilidade em gerenciar informações e fornecer níveis incomparáveis de confiabilidade e segurança de dados. Atualmente, a Sybase lidera o setor fornecendo software corporativo para gerenciar, analisar e mobilizar as informações. É reconhecida globalmente como empresa líder de desempenho, aprovada em setores que mobilizam grandes volumes de dados em todos os sistemas, redes e dispositivos principais.

A Sybase é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 10% (dez por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com a Sybase tem prazo até 30 de novembro de 2013, passando a vigorar por tempo indeterminado a partir desta data.

### *Roland Berger*

A Roland Berger Strategy Consultants Ltda. ("Roland Berger"), fundada em 1967, é uma das empresas líderes em consultoria estratégica no mundo. Com 36 (trinta e seis) escritórios distribuídos em 25 (vinte e cinco) países, a empresa opera com sucesso em todos os principais mercados internacionais.

A Roland Berger é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 10% (dez por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com a Roland Berger tem prazo até 31 de março de 2013, passando a vigorar por tempo indeterminado a partir desta data.

### *BNDES*

Desde a sua fundação, em 1952, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social ("BNDES") destaca-se no apoio à agricultura, indústria, infraestrutura e comércio e serviços, oferecendo condições especiais para micro, pequenas e médias empresas. O BNDES também vem implementando linhas de investimentos sociais, direcionados para educação e saúde, agricultura familiar, saneamento básico e transporte urbano.

O BNDES é responsável, na data deste Prospecto, por cerca de 11% (onze por cento) da receita bruta do Fundo. O Contrato de Locação celebrado com o BNDES tem prazo até 31 de outubro de 2013, passando a vigorar por tempo indeterminado a partir desta data.

### *Seguros*

As Unidades do Edifício JK mantêm apólices de seguros compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas nas respectivas áreas. Em abril de 2011, foram firmados contratos com a Chubb Seguros Cia de Seguros, com prazo de vigência de 28 de abril de 2011 a 28 de abril de 2012, representativos das apólices de seguro das áreas das Unidades do Edifício JK, cujas principais coberturas estão destacadas abaixo:

- Incêndio
- Equipamentos e aparelhos portáteis
- Guarda de veículos

A apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão de qualquer natureza protege os edifícios por danos materiais causados por incêndio e/ou queda de raio na área do terreno ou edifícios segurados. O seguro contra perda ou pagamento de aluguel garante o reembolso do valor dos aluguéis que as Unidades do Edifício JK deixarem de receber caso ocorra um sinistro decorrente de incêndio, raio ou explosão por qualquer causa, as Unidades do Edifício JK não puderem mais ser alugadas. O seguro contra responsabilidade civil garante o reembolso, até os limites estabelecidos na tabela acima, das quantias pelas quais o Fundo venha a ser responsabilizado civilmente em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado expressamente pela seguradora, relativas a reparações por danos involuntários, pessoais e/ou materiais, causados a terceiros, reclamados durante a vigência do seguro.

Na opinião do Administrador, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura das Unidades do Edifício JK e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades nelas desenvolvidas.

Segue abaixo tabela demonstrativa das receitas de aluguel de cada uma das Unidades do Edifício JK recebida pelo Fundo nos últimos 12 (doze) meses:

Edifício JK								
	Sybase Brasil Software Ltda.	BNDES	ING Bank N.V.	Banco BNP Paribas Brasil S.A.	Banco BNP Paribas Brasil S.A.	Roland Berger	ING Bank N.V.	Total
<b>ago/2010</b>	<u>76492,56</u>	<u>89468,00</u>	<u>90682,94</u>	<u>93800,70</u>	<u>83029,80</u>	<u>74756,16</u>	<u>1411,92</u>	<u>509.642,08</u>
<b>set/2010</b>	<u>76492,56</u>	<u>89468,00</u>	<u>90682,94</u>	<u>93800,70</u>	<u>83029,80</u>	<u>74756,16</u>	<u>1411,92</u>	<u>509.642,08</u>
<b>out/2010</b>	<u>76492,56</u>	<u>93481,36</u>	<u>90682,94</u>	<u>93800,70</u>	<u>83029,80</u>	<u>74756,16</u>	<u>1411,92</u>	<u>513.655,44</u>
<b>nov/2010</b>	<u>76492,56</u>	<u>93481,36</u>	<u>90682,94</u>	<u>93800,70</u>	<u>83029,80</u>	<u>74756,16</u>	<u>1411,92</u>	<u>513.655,44</u>
<b>dez/2010</b>	<u>76492,56</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>93800,70</u>	<u>83029,80</u>	<u>74756,16</u>	<u>1510,75</u>	<u>520.101,94</u>
<b>jan/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>93800,70</u>	<u>83029,80</u>	<u>74756,16</u>	<u>1510,75</u>	<u>527.959,03</u>
<b>fev/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>93800,70</u>	<u>92430,43</u>	<u>74756,16</u>	<u>1510,75</u>	<u>537.359,66</u>
<b>mar/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>93800,70</u>	<u>92430,43</u>	<u>74756,16</u>	<u>1510,75</u>	<u>537.359,66</u>
<b>abr/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>93800,70</u>	<u>92430,43</u>	<u>74756,16</u>	<u>1510,75</u>	<u>555.812,92</u>
<b>mai/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>104.069,81</u>	<u>92430,43</u>	<u>82940,31</u>	<u>1510,75</u>	<u>555.812,92</u>
<b>jun/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>104.069,81</u>	<u>92430,43</u>	<u>82940,31</u>	<u>1510,75</u>	<u>555.812,92</u>
<b>jul/2011</b>	<u>84349,65</u>	<u>93481,36</u>	<u>97030,61</u>	<u>104.069,81</u>	<u>92430,43</u>	<u>82940,31</u>	<u>1510,75</u>	<u>555.812,92</u>

### *Convenção de Condomínio*

A Convenção de Condomínio do Edifício JK Financial Center tem prazo de duração indeterminado, sendo que a participação dos condôminos é representada por quinhões divisíveis na propriedade comum, de acordo com a titularidade de cada um deles.

A Convenção de Condomínio prevê o rateio das despesas condominiais, bem como dos tributos incidentes sobre as áreas comuns do edifício, entre respectivos condôminos, na proporção de suas frações ideais sobre o terreno e de acordo com o orçamento fixado para o exercício, bem como o rateio das despesas extraordinárias, tais como estabelecidas nos termos do artigo 22 da Lei n.º 8.245/91, que deverão ser submetidas à aprovação do "Conselho Consultivo" estabelecido nos termos da Convenção de Condomínio.

### **Inadimplência**

Historicamente, o recebimento dos valores devidos em relação às Unidades do Edifício JK, no dia do vencimento dos respectivos pagamentos, gira em torno de 100% (cem por cento) do total cobrado, sendo baixo o índice de inadimplência dos locatários das Unidades do Edifício JK.

### **Vacância**

Na data deste Prospecto, a taxa percentual de ocupação das Unidades do Edifício JK é de 100% (cem por cento), estando locados atualmente para a ING, o BNP, a Sybase, a Roland Berger e o BNDES.

Historicamente, no período compreendido entre os anos de 2006 a 2010, o percentual médio de ocupação das Unidades do Edifício JK apresentou os seguintes indicadores:

	<b>Taxa Percentual de Ocupação em</b>				
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Unidades do Edifício JK</b>	100%	100%	100%	100%	100%

### **Administração**

O Fundo tem autonomia para contratar o Administrador de Locações para os Imóveis Investidos do Fundo, caso necessário. A BRX Administração de Shopping Centers S/C Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Industrial, n.º 600, na cidade de Santo André, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.839.383/0001-11, realiza atualmente a administração das locações dos imóveis do Fundo e dentre as suas principais atribuições estão:

### *Comercialização*

O Administrador de Locações é responsável pela delegação e contratação de empresa de consultoria imobiliária, objetivando promover a comercialização das unidades autônomas através de sua locação.

Ainda, realiza a seleção e contratação de empresa de publicidade visando a locação das unidades autônomas através dos veículos mais adequados de publicidade e *marketing*, objetivando manter a imagem das mesmas dentro dos mais altos padrões do mercado.

### *Administração dos Contratos de Locação*

O Administrador de Locação é responsável por manter o controle e a gestão, inclusive de cobrança, dos contratos de locação das unidades integrantes do patrimônio do Fundo, além de tomar as medidas necessárias e cabíveis para maximizar a rentabilidade dos mesmos imóveis no caso de rescisões, renegociações ou renovações dos contratos de locação.

### *Administração Predial*

O Administrador de Locações é ainda responsável pela seleção e contratação de empresa de administração condominial para a operação dos Imóveis do Fundo, analisando todo o esquema documental, jurídico e administrativo de faturamento para cobrança mensal dos encargos condominiais dos proprietários e/ou locatários, com vistas à manutenção da qualidade e valorização do edifício e custos condominiais dentro dos padrões de mercado

### *Receitas de Aluguel*

Os aluguéis dos Imóveis consistem, atualmente, na principal fonte de receitas do Fundo.

A cobrança dos aluguéis acima descritos e dos encargos ligados à locação, tais como as despesas condominiais, é feita pelo Administrador de Locações.

Os atrasos nos pagamentos são analisados individualmente, sendo que não há uma política de cobrança determinando prazos e medidas a serem adotadas. O Administrador de Locações busca sempre uma composição amigável, evitando recorrer ao judiciário. No entanto, exauridas as possibilidades de composição e/ou cobrança extrajudicial, o Fundo recorre ao Poder Judiciário.

## **Tributos**

Conforme descritos no item "Despesas e Tributos" da descrição de cada um dos Imóveis acima, principal tributo incidente sobre os bens do Fundo é o IPTU, devido em razão da propriedade dos Imóveis. As despesas com referido imposto para o ano de 2011 foram assumidas pelos respectivos locatários dos respectivos Imóveis Investidos.

## **Ações Judiciais**

Em julho de 2011, o Fundo não era parte em qualquer disputa judicial, não apresentando, portanto, qualquer contingência ou risco de perda decorrente de tais procedimentos.

Caso, no futuro, o Fundo venha a ser parte em qualquer litígio, o Administrador, de acordo com sua política de administração do Fundo, provisionará todas as contingências cuja chance de perda seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), baseando esta decisão em relatórios elaborados por assessores legais especialmente contratados para realizar o acompanhamento de tais ações judiciais, sendo que, atualmente, o escritório de advocacia Felsberg, Pedretti e Mannrich Consultores Legais, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 52.566.122/0001-43, com sede na Avenida Paulista, 1294, 2º andar, Cerqueira César, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo é o responsável pelo desenvolvimento de tal atividade.

O relatório contendo informações pormenorizadas das ações judiciais eventualmente existentes contra o Fundo encontrar-se-á disponível para consulta na sede do Administrador, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## **7. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO**

### **O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário**

O mercado imobiliário vem apresentando recordes de crescimento, com o crescimento estável do País ao longo dos últimos anos, somado ao aumento da renda média da população, observa-se uma crescente busca por investimentos alternativos mais rentáveis no mercado.

O crédito imobiliário se ampliou largamente, os prazos de financiamento se alongaram e houve o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro. 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. Só no primeiro trimestre do exercício de 2011, já foram registradas 10 (dez) novas ofertas, totalizando o valor de aproximadamente R\$2,0 bilhões de novas cotas de FII, sendo que no ano de 2010 foram registradas emissões de R\$9,8 bilhões de cotas de FII, e no exercício de 2009, o volume de registros foi de R\$3,44 bilhões.

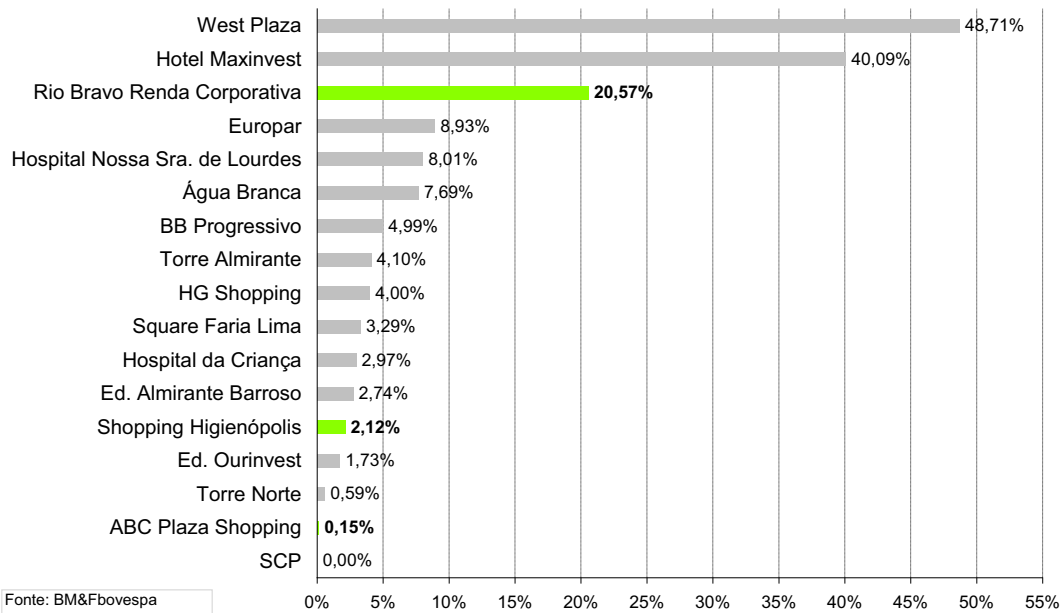
Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores, na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou até 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 esses. Os FII são fundos fechados, ou seja, não é possível realizar o resgate de suas cotas. Logo, para deixar de ser cotista de um FII, é necessário alienar as cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

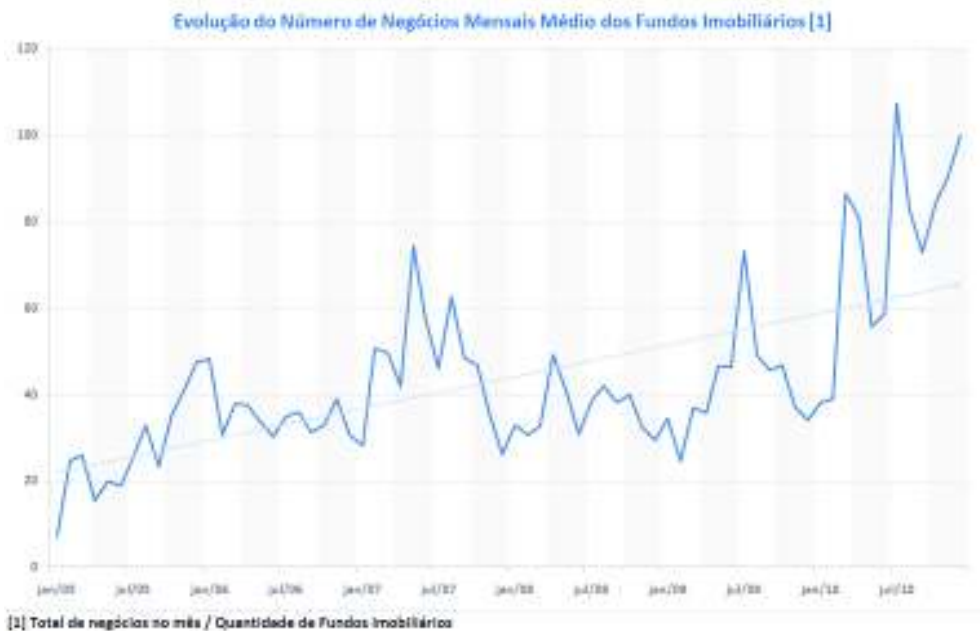
Atualmente, com a grande procura por investimentos em FII percebe-se uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, o que corrobora para a valorização das cotas e o aumento de liquidez nas negociações das cotas dos FII, atraindo por sua vez, mais investidores interessados nessa classe de ativos.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário:

Quantidade de cotas negociadas nos últimos 12 meses sobre o total das cotas emitidas até junho de 2011



Os FIIs têm se mostrando um veículo eficaz para o investidor que procura um ativo diferenciado que lhe traga rentabilidade maior do que a apresentada atualmente pelo investimento em renda fixa. O aumento da procura por cotas de FII está relacionada às características de distribuição de rendimentos mensais pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O Gráfico abaixo mostra a evolução do número de negócios no mercado secundário:



Fonte: Fundo imobiliário – Consultoria de Investimentos, Balanço anual os Fundos Imobiliários 2010.

O FII também se mostra atrativo na medida em que possibilita o acesso de pequenos investidores ao mercado de capitais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da diversificação da carteira do fundo, da facilidade da compra/venda de suas cotas, conforme o caso, e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos. O mercado de FII também ficou mais atrativo para pequenos investidores que não podem comprar diretamente um imóvel, mas gostariam de manter um percentual da sua renda investida no mercado imobiliário, bem como para investidores que queiram diversificar sua carteira de investimentos, com o risco reduzido no mercado imobiliário. O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FIIs durante o exercício de 2010:



Fonte: Fundo imobiliário – Consultoria de Investimentos, Balanço anual os Fundos Imobiliários 2010.

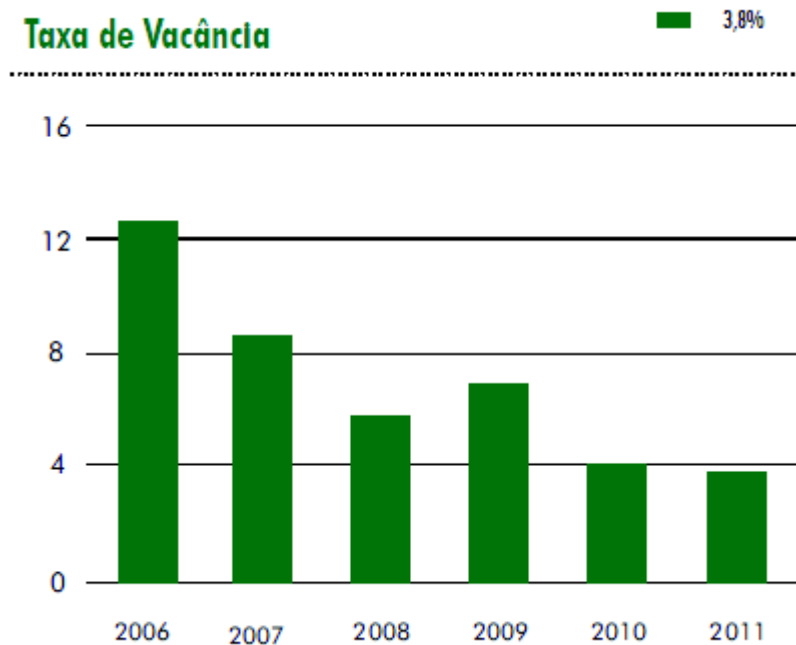
### Fundamentos Econômicos

Após os 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) de crescimento do PIB, maior valor desde 1968, maior disponibilidade ao crédito e aumento da renda da população em 2010, o ano 2011 se iniciou com uma alta taxa de inflação. O Índice de Preços do Consumidor (IPC) apresentou em São Paulo um crescimento de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) no primeiro trimestre do ano fazendo com que a estimativa da inflação para o ano de 2011 fosse revisada para cima em meio ponto percentual, passando de 5,0% (cinco por cento) para 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento).

Para conter essa alta o Banco Central do Brasil vem adotando algumas medidas macroprudenciais com o objetivo de conter o consumo além disso a taxa básica de juros, Selic, passou de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) no final de 2010 para 12% (doze por cento) em abril de 2011.

Apesar das medidas tomadas pelo BACEN, o consumo ainda continua intenso, o que pode ser concluído através de uma pesquisa feita pela Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo que apontou no primeiro bimestre do ano um faturamento de R\$16 bilhões no setor de varejo, valor que representa uma alta acumulada de 6,91% (seis inteiros e noventa e um centésimos por cento), sendo que o setor que contribuiu mais para esse crescimento foi justamente o setor imobiliário com uma alta de 17% (dezesete por cento) apenas nos meses de janeiro e fevereiro.

No mercado imobiliário de São Paulo, o primeiro trimestre do ano foi marcado pela diminuição da taxa de vacância geral, o que resultou em um aumento nos preços pedidos de locação, chegando a R\$200,00/m<sup>2</sup> (duzentos reais por metro quadrado) na região da Faria Lima. Segundo o relatório da CB Richard Ellis Ltda., a taxa de vacância de São Paulo, no término do primeiro trimestre, foi de 3,8% (três inteiros e oito décimos por cento), representando a diminuição de 0,1% (um décimo por cento) em relação ao quarto trimestre de 2010 e a menor taxa de vacância já registrada em São Paulo, conforme gráfico abaixo:



## O Setor Imobiliário no Brasil - Histórico

O acentuado processo de urbanização do Brasil, a partir da década de 50, modificou o cenário da ocupação do território, concentrando grande parte da população em grandes metrópoles. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% (trinta e seis por cento) de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2010, data mais recente de divulgação destes dados, este percentual chegou a 84,35% (oitenta e quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento).

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Essas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento, renda per capita e déficit habitacional. Segundo informações do IBGE, a região Sudeste, particularmente o Estado de São Paulo, onde os Imóveis Alvo nos quais o Fundo pretende investir, é a região brasileira de maior concentração de população e atividade econômica, reunindo aproximadamente 21,6% (vinte um inteiros e seis décimos por cento) da população do País.

De acordo com o IBGE, São Paulo é uma das maiores cidades e uma das mais densamente povoadas no Brasil. A área total do Estado de São Paulo é de, aproximadamente, 248.209,23 km<sup>2</sup>, representando 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) da área total do Brasil, além de possuírem, de acordo com o IBGE, as mais expressivas participações no PIB brasileiro.



### São Paulo – Características

O Estado de São Paulo possui, de acordo com os dados divulgados pelo IBGE, a mais expressiva participação no PIB brasileiro:

	<b>SP</b>	<b>Brasil</b>	<b>% SP x Brasil</b>
Área (km <sup>2</sup> )	248 209,23	8.514.876,599	2,91%
População	41 252 160	190.732.694	21,63%
População Economicamente Ativa (milhões)	10,7	84,39	13,54%
Municípios > 1 milhão de habitantes	4	15	26,67%
Municípios > 500 mil e < 1 milhão de habitantes	6	23	26,09%
PIB (milhões de US\$)	724020	2194000	33%

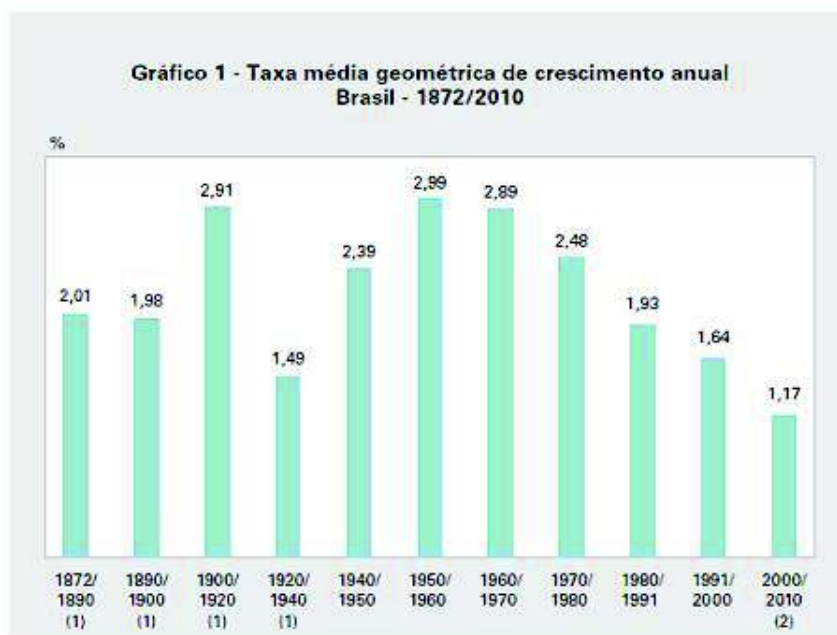
Fonte: IBGE

Segundo o último Censo, realizado pelo IBGE em 2010, a população da região metropolitana do Estado de São Paulo era de 19.672.582 (dezenove milhões, seiscentos e setenta e dois mil, quinhentos e oitenta e dois) habitantes, ou 47,69% (quarenta e sete inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) do total estadual, possuindo a densidade demográfica mais elevada do Estado (2476,46 habitantes por km<sup>2</sup>, diante da estadual de 166,19 habitantes por km<sup>2</sup>). No período de 1900 a 1950, a população do município de São Paulo cresceu a uma taxa média de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) ao ano. A partir de 1950, tendo atingido uma taxa de urbanização de 88% (oitenta e oito por cento), seu crescimento extravasou para os municípios vizinhos, que passaram a crescer mais aceleradamente, dando início ao processo de “*periferização*” da população em direção a locais cada vez mais distantes da capital.

Ao longo dos anos 1980, o ritmo de crescimento populacional na região metropolitana de São Paulo foi reduzido à metade em relação ao crescimento verificado na década anterior. O desaquecimento da economia no período, a redução na taxa de ocupação, as políticas estaduais de descentralização do desenvolvimento industrial e a busca por redução de custos por parte das empresas foram os motivadores de tal diminuição.

Além disso, a capital do Estado de São Paulo é o principal centro financeiro do País, possuindo a maior bolsa de valores da América Latina, a BM&FBOVESPA. A cidade é sede de grandes bancos, conglomerados financeiros e principais grupos empresariais nacionais e estrangeiros e, no setor de serviços, concentra as atividades de gestão de importantes complexos industriais, comerciais e financeiros, mercado financeiro e de capitais, e de tecnologia. O desenvolvimento destes mercados e o pólo comercial característico dessa região atrai grandes grupos empresariais. O gráfico abaixo representa a taxa geométrica de crescimento anual da população no estado e na região metropolitana de São Paulo:

Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População  
Estado de São Paulo e Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)



Fonte: Recenseamento do Brasil 1872-1920. Rio de Janeiro: Directoria Geral de Estatística, 1872-1930; e IBGE, Censo Demográfico 1940/2010.  
(1) O efetivo populacional até o Censo de 1920 refere-se à população presente. (2) Para a obtenção da taxa do período 2000/2010 foram utilizadas as populações residentes em 2000 e 2010, sendo que para este último ano foi incluída a população estimada (de 2,8 milhões de habitantes) para os domicílios fechados.

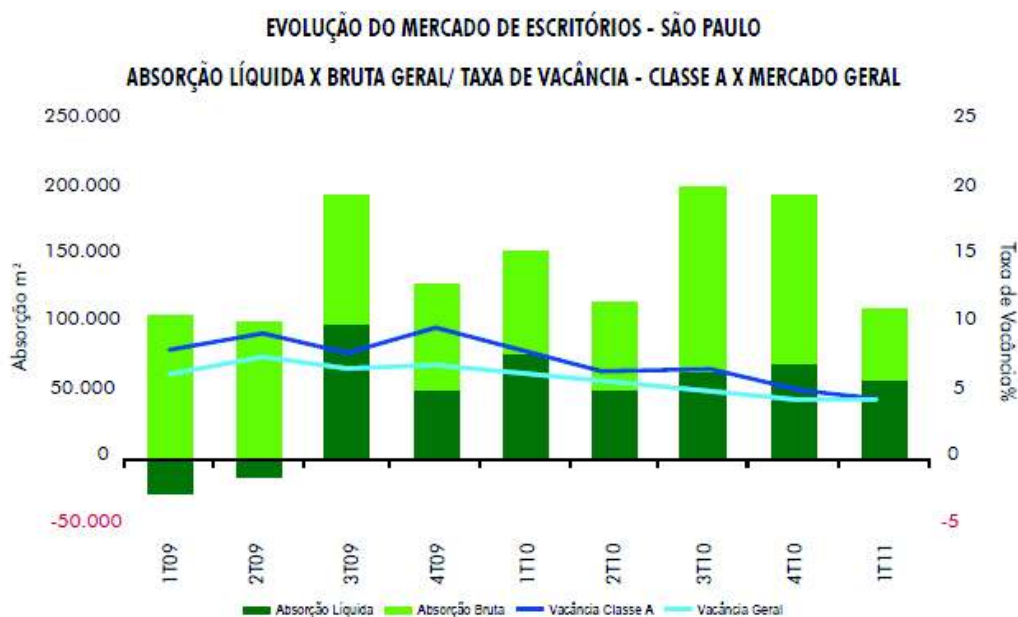
## Mercado Imobiliário Corporativo em São Paulo

A demanda por imóveis corporativos está altamente relacionada com o movimento de crescimento da economia. No Brasil, atualmente presencia-se um momento favorável ao investimento no setor imobiliário comercial principalmente devido à redução do desemprego, o aumento do mercado consumidor e as políticas de incentivo ao crescimento do mercado imobiliário que, por consequência, aquecem o mercado, aumentando as atividades das empresas e indústrias.

O aumento das atividades empresariais faz com que as empresas de pequeno porte cada vez mais necessitem de um espaço comercial para atuar, mediante a profissionalização dos serviços, e as empresas de grande porte aumentem seu capital humano para acompanhar a crescente demanda geral do mercado. Dessa forma, aumenta a demanda por lajes corporativas como um todo, ou seja, em edifícios classe A a C, principalmente nas regiões onde o mercado está mais aquecido.

Com o crescimento econômico atual da ordem de 4,0% (quatro por cento) do PIB, a demanda efetiva, apresentada pela taxa de absorção líquida de espaços corporativos nos grandes centros do Brasil, está superior à capacidade de entrega de novos espaços, uma vez que o ciclo de um produto imobiliário gira entre 3 (três) a 5 (cinco) anos desde a sua concepção até a condição de utilização do bem. Segundo levantamentos e pesquisas de especialistas em mercado imobiliário, o equilíbrio do mercado de escritórios ocorre quando 7% (sete por cento) dos espaços estão vagos, ou seja, quando existe uma pequena taxa de vacância relacionada com o movimento esperado de mudanças devido a necessidades específicas de espaço físico pelas empresas e de alterações no preço das locações de acordo com a oferta e demanda pelos espaços. No cenário atual brasileiro, principalmente nos grandes centros urbanos, observamos uma realidade divergente do apresentado anteriormente, uma vez que as taxas de vacância aproximam-se de zero e existe uma grande demanda por novos edifícios corporativos. A taxa de vacância é a menor deste que o índice começou a ser medido nas principais capitais brasileiras.

Em São Paulo, a CB Richard Ellis Ltda. mapeou a absorção líquida e bruta do estoque de m<sup>2</sup> corporativo na capital, ilustrando o comportamento da taxa de vacância de edifícios Classe A e do mercado em geral de imóveis comerciais, conforme apresentado no gráfico a seguir, no qual se percebe a redução na taxa de vacância, tanto para vacância de imóveis classe A quanto para a vacância em geral.

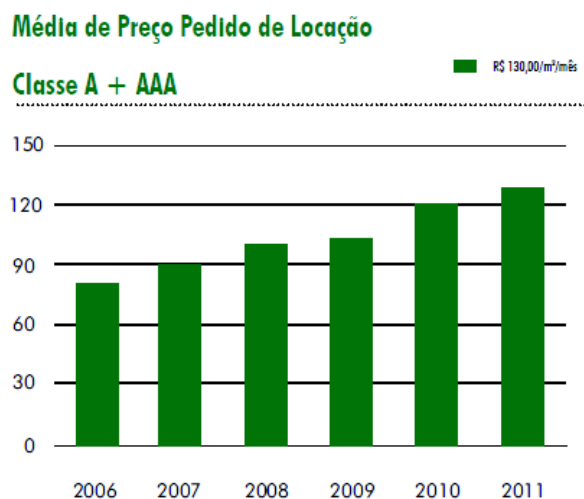


A tabela a seguir, seleciona as principais sub-regiões corporativas da cidade de São Paulo e apresenta o estoque total, a taxa de vacância, a absorção bruta, a quantidade de novo estoque que foi entregue e o valor pedido por metro quadrado por mês locação de imóveis corporativos classe A. Através dela é possível notar a baixa quantidade de entrega que ocorreu nesse primeiro trimestre e que fez com que a taxa de vacância caísse ainda mais em relação a apresentada no trimestre anterior.

Subregiões	Estoque total m <sup>2</sup>	Taxa de vacância %	Absorção Bruta m <sup>2</sup>	Novo Estoque m <sup>2</sup>	Faixa de Preço Pedido de Locação (Classe A) R\$/ m <sup>2</sup> /mês
Centro	362.400	2,0%	4.900	—	\$14 - \$35
Paulista	1.022.400	3,7%	37.100	—	\$75 - \$125
Jardins	980.000	1,6%	31.800	—	\$90 - \$170
Marginal	2.212.900	5,4%	72.400	—	\$45 - \$125
Outros	1.319.800	3,2%	30.900	35.500	\$50 - \$70
<b>Mercado Geral</b>	<b>5.897.500</b>	<b>3,8%</b>	<b>177.100</b>	<b>35.500</b>	<b>\$45 - \$170</b>
Alphaville	437.300	17,6%	7.500	1.600	\$30 - \$65

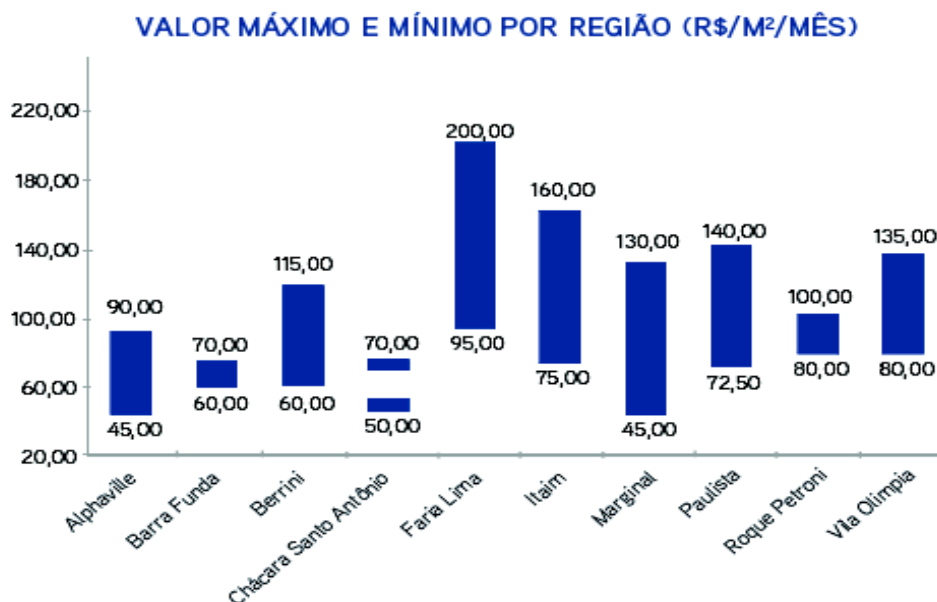
Esta relação de oferta e demanda reflete diretamente no preço do m<sup>2</sup> de espaços corporativos de alto padrão. Segundo levantamento do Relatório (1T11) da CB Richard Ellis Ltda. que apresenta absorção e preços em alta constante nas principais capitais do Brasil, todas as capitais pesquisadas indicam a valorização média de preços de locação, em especial para o mercado de São Paulo e do Rio de Janeiro. Em São Paulo, observamos uma valorização média das locações de imóveis corporativos de aproximadamente 30% (trinta por cento) no ano. A capital que tem média de R\$130/m<sup>2</sup> privativo, apresenta locais como a Faria Lima, onde o preço era de R\$70/m<sup>2</sup> a cerca de dois anos atrás e hoje identifica-se preços na faixa de R\$140/m<sup>2</sup>, chegando até a R\$200/m<sup>2</sup> privativo.

De acordo com a CB Richard Ellis Ltda., no primeiro trimestre de 2011, o valor da locação nas regiões da Avenida Faria Lima, em São Paulo, atingiu a maior alta histórica, devido à combinação de baixa oferta de espaços comerciais, volume limitado de novas entregas e crescente aumento de empregos. O gráfico a seguir apresenta a evolução dos valores de locação:





A Colliers International, em seu relatório relativo ao primeiro trimestre de 2011, ilustra os valores mínimos e máximos de locação pedidos nas principais regiões corporativas da cidade de São Paulo, conforme dados apresentados abaixo:



## Regulamentação do Setor Imobiliário

### *Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária*

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a propriedade, locação, a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil disciplina a propriedade de bens imóveis, bem como a atividade de incorporação imobiliária (que também é regulada por outras leis).

### *Condomínio*

No Brasil, os empreendimentos comerciais de maior relevância no mercado são geralmente constituídos na forma de condomínios edilícios.

A diferença essencial entre condomínios civis, também conhecidos como pro-indiviso, e os condomínios edilícios reside no fato de que apenas nos condomínios edilícios as edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, podem ser alienadas pelo empreendedor, no todo ou em parte, sem que haja direito de preferência dos proprietários das demais unidades autônomas.

É importante destacar que as modalidades de condomínio edilício e condomínio civil podem coexistir.

### *Condomínio Civil*

Os condomínios civis são regulamentados pelos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Nesta modalidade de condomínio, dois ou mais co-proprietários do imóvel exercem a propriedade por meio de uma fração ideal de que são titulares, não existindo área privativa de apenas um dos co-proprietários. Todos são titulares do imóvel, de forma proporcional à participação de cada um.

Dentre os dispositivos aplicáveis a esta modalidade de condomínio, destacam-se os seguintes:

- cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais;
- independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em hipoteca sua parte ideal;
- o condômino poderá a qualquer tempo exigir a divisão da propriedade. No entanto, os condôminos poderão acordar que o bem fique indiviso por até 5 anos, podendo este prazo ser prorrogado; contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do término do prazo;
- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pelo bem comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas do bem comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos se feitas em proveito do bem comum, todos dela deverão participar.

Assim, nos empreendimentos comerciais constituídos sob a forma de condomínio civil, todo o empreendimento consiste em um único imóvel, com uma única matrícula imobiliária, hipótese em que os titulares de participação no imóvel são proprietários de uma fração ideal do empreendimento.

### *Condomínio Edifício*

Os condomínios edifícios, por sua vez, são disciplinados pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, bem como pela Lei n.º 4591/64 ("Lei de Incorporação Imobiliária"). Nesta modalidade de condomínio, há a co-existência de áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um único titular (ou pode existir um condomínio civil, com mais de um proprietário para a unidade autônoma), e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das unidades autônomas.

Assim, nas lajes corporativas constituídas sob a forma de condomínio edilício, cada uma das unidades constitui uma unidade autônoma, com matrícula imobiliária própria. Neste passo, as áreas de circulação do edifício são, por exemplo, áreas comuns.

### *Convenção de Condomínio*

No condomínio edilício, prevê o Código Civil que o relacionamento entre os proprietários das unidades autônomas é regido pelas disposições legais e pela convenção de condomínio, que pode dispor, entre outros aspectos, sobre o quorum para as deliberações da assembleia dos condôminos. Caso a convenção de condomínio ou a legislação vigente não determine quorum especial, as deliberações condominiais dos edifícios são aprovadas pelo voto da maioria dos condôminos presentes, sendo que o valor do voto de cada condômino é calculado proporcionalmente à fração ideal da respectiva loja/unidade autônoma. Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais que podem estabelecer outros quoruns privilegiados, o Código Civil especifica, dentre outros, os seguintes quoruns para aprovação de deliberações:

- maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;
- 2/3 dos condôminos para: (a) a realização de obras voluptuárias; (b) a realização de obras em partes comuns em acréscimo às já existentes; e (c) a alteração da convenção ou do regimento interno do condomínio; e
- unanimidade dos condôminos para: (a) a realização de construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício; e (b) a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

### *Características Gerais das Locações Comerciais*

A locação de imóveis é cessão do direito do uso do imóvel urbano durante um determinado prazo mediante uma contraprestação financeira.

Durante o prazo, o locador não pode reaver o imóvel, salvo por inadimplência do locatário e mediante a ação de despejo. No entanto, findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 (trinta) dias sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo mediante prévia comunicação por escrito, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

Cabe aos locatários pagar o aluguel pela utilização do imóvel e, em geral, também os encargos incidentes sobre o imóvel, tais como impostos incidentes sobre a propriedade do imóvel e demais custos decorrentes da utilização do imóvel.

As locações de imóveis urbanos são reguladas pela Lei n.º 8.245/91 (“Lei de Locação”), que regula as locações residenciais, não residenciais (comerciais ou industriais) e por temporada.

Todas as locações que não se enquadram na categoria de residenciais ou por temporada são qualificadas como não-residenciais, qualquer que seja a atividade desenvolvida pelo locatário. Existem regras específicas para cada tipo de locação.

#### *Renovação Compulsória da Locação.*

De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação (“ação renovatória”) quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja igual ou superior a 5 (cinco) anos; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há pelo menos 3 (três) anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor, e (v) cumprimento de todas as obrigações contratuais pelo locatário (não apenas pagamento de aluguel).

Todavia, não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. É importante mencionar que na ação renovatória será fixado um novo valor de aluguel, de acordo com o valor de mercado, podendo, inclusive, haver perícia para o arbitramento.

#### *Revisão do Aluguel.*

A Lei de Locação prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, após 3 anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente firmado entre eles colocando o aluguel a valor de mercado, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao valor de mercado, inclusive em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do aluguel.

#### *Direito de Preferência.*

É assegurado, pela Lei de Locação, ao locatário o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em relação a terceiros adquirentes, em igualdade de condições. O locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá cancelar a venda do imóvel, feita sem observância ao direito de preferência, se o contrato estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Já, se o contrato não estiver averbado, o locatário somente poderá reclamar do alienante indenização por perdas e danos.

### *Cláusula de vigência.*

Se o imóvel for alienado durante a locação, o alienante poderá denunciar o contrato, com o prazo de até 90 (noventa) dias para a desocupação do imóvel, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

### *Cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel.*

A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador, mesmo para empresas do mesmo grupo econômico.

### *Ações de despejo.*

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário, observadas as modificações definidas na Lei de Locação.

Julgada procedente a ação de despejo, o juiz via de regra fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária do imóvel. Prazos diferentes podem ser estabelecidos para situações específicas definidas na Lei de Locação. Findo o prazo designado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, com emprego de força, inclusive arrombamento, caso necessário.

Em alguns casos, a Lei autoriza que o Juiz decrete o despejo liminarmente, antes do julgamento final da ação.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o locatário poderá evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de quinze dias da citação, o pagamento do débito atualizado, incluindo aluguéis e acessórios da locação, juros, correção monetária, multas, custas e honorários advocatícios. Vale ressaltar que não se admitirá a emenda da mora, ou seja, o pagamento do débito atualizado, se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

### *Legislação Municipal de São Paulo*

No plano federal, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

A Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, lei de zoneamento do Município de São Paulo, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A lei de zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal n.º 13.430, de 13 de setembro de 2002, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

A Lei Municipal n.º 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto Municipal n.º 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações, equipamentos e mobiliário, dentro dos imóveis, no Município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

## **8. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### Visão Geral

Com a administração e gestão da Rio Bravo, o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de imóveis comerciais, tendo em vista risco e retorno dos imóveis e inquilinos e potencial de valorização dos ativos.

O Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em imóveis comerciais performados, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Além disso, a Rio Bravo realizará um monitoramento das variações de preços dos mercados em que os imóveis integrantes da carteira do Fundo estiverem localizados, buscando um melhor aproveitamento de oportunidades de aquisições ou vendas, bem como antecipando movimentos nos preços das locações.

Desse modo, dentro do mercado imobiliário como um todo, acreditamos que o segmento de imóveis comerciais possui diversas ineficiências de precificação dos ativos, oportunidades essas que são aproveitadas pelo Fundo, em virtude da experiência da Rio Bravo, transformando tais oportunidades em retorno para os investidores do Fundo.

### Estratégia de Investimento do Fundo

A estratégia de investimento do Fundo é orientada pelos seguintes princípios:

*(i) Diversificação da carteira* – Devido ao alto preço médio inicial para investir em imóveis, é comum que investidores individuais concentrem seus investimentos em poucos ativos, expondo-se aos riscos inerentes à concentração da carteira. A diversificação da carteira de imóveis do Fundo visa suavizar riscos, tais como os riscos de desvalorização do patrimônio, inadimplência e vacância;

*(ii) Valorização dos ativos do Fundo e aumento da receita por meio de uma gestão ativa* – O Fundo busca ativamente, por meio da experiência e do conhecimento da Rio Bravo, aproveitar com agilidade as melhores oportunidades no segmento de imóveis comerciais. O Fundo poderá aproveitar oportunidades de venda de seus ativos com retornos acima da média para reinvestir em novos imóveis e aumentar o fluxo de renda aos seus Cotistas;

*(iii) Ampliação da carteira de imóveis através do reinvestimento dos ganhos com alienações* – O Fundo procura reinvestir os ganhos decorrentes de alienações dos seus imóveis, aproveitando características tributárias favoráveis e tendo como objetivo ampliar a carteira de imóveis para locação e, conseqüentemente, o fluxo de renda derivado dos aluguéis de seus ativos.

Ainda, a Carteira de imóveis do Fundo é formada e administrada da seguinte forma:

*(i) Aquisição dos imóveis* - A identificação, seleção e aprovação da aquisição de imóveis comerciais para a carteira do Fundo passa sempre por um processo formal e documentado, que faz parte dos arquivos do Fundo. Após a identificação de um ativo, o Consultor de Investimentos do Fundo, analisa o imóvel sob vários aspectos, tais como rentabilidade da locação, potencial de valorização do imóvel, entre outras características individuais do ativo e da região onde o mesmo estiver localizado.

O Administrador, com base na recomendação do Consultor de Investimentos, decide sobre a realização da transação. Após as emissões de cotas do Fundo, a velocidade de aquisição de novas unidades será mais intensa em relação aos períodos de estabilidade.

*(ii) Locação dos imóveis* – Caso um imóvel a ser adquirido pelo Fundo esteja locado, o locatário passará por uma checagem prévia de cadastro, assim como o contrato de locação vigente será analisado, a fim de que se tenha segurança de que o mesmo encontra-se enquadrado nos padrões jurídicos requeridos pelo Fundo. A Rio Bravo preza tanto pela qualidade dos ativos adquiridos pelo Fundo, como pela qualidade dos locatários dos imóveis de propriedade do Fundo;

*(iii) Manutenção dos imóveis* - O Administrador das Locações recomendará manutenções dos imóveis do Fundo, buscando mantê-los em boas condições para melhorar sua liquidez para locação ou venda, bem como manter o valor do patrimônio dos Cotistas do Fundo;

*(iv) Reformas e benfeitorias* – O Consultor de Investimentos recomendará reformas e benfeitorias a serem realizadas nos imóveis de propriedade do Fundo, com o objetivo de melhor adequá-los à demanda dos potenciais locatários ou compradores e potencializar os valores de locação ou venda; e

*(v) Alienação dos imóveis* – Com base nos mesmos princípios utilizados para avaliar as aquisições dos imóveis, o Consultor de Investimentos do Fundo, analisará cada proposta de venda dos ativos do Fundo e recomendará uma ação ao Administrador. Essa análise levará em consideração, entre outros aspectos, a taxa de retorno que a operação proporcionará ao Fundo, o preço de mercado e o potencial de valorização de cada imóvel.

### **Vantagens Competitivas**

Acreditamos que, em virtude da *expertise* da Rio Bravo, o Fundo possui as seguintes vantagens competitivas:

*(i) Experiência extensa e diversificada de sua Administração* – A Rio Bravo possui executivos com larga experiência nos setores imobiliário e financeiro. Assim, a combinação das experiências complementares de seus executivos contribuem fundamentalmente para a condução bem sucedida dos negócios do Fundo, formando um time de profissionais capacitados a identificar com eficiência oportunidades relacionadas à aquisição, locação e venda de imóveis comerciais;

*(ii) Capacidade diferenciada de aproveitar oportunidades no setor de imóveis comerciais* – Além da experiência na identificação de oportunidades no mercado imobiliário comercial e em estruturas financeiras com lastro imobiliário, o Fundo tem uma significativa vantagem nas negociações dos seus imóveis por meio do amplo uso de sistemas de inteligência de mercado e bases estatísticas para determinar os preços justos das negociações, com a menor interferência possível de fatores subjetivos. O Fundo terá a seu favor nas negociações de compra o fato de possuir agilidade e programação no processo de decisão e recursos disponíveis para efetivar os pagamentos à vista. Nas negociações de venda, caso necessário, o Fundo tem ainda a seu favor o poder de escolha da hora mais oportuna para a conclusão da transação, sem necessidade de “queimar valor” para apressar uma venda, como é frequente no mercado imobiliário, quando um proprietário tem urgência em receber os recursos da venda de um imóvel;

*(iii) Administração ativa de imóveis, com foco na geração de valor* – Será realizado um monitoramento ativo do valor de mercado dos imóveis do Fundo, bem como será monitorado o estado de conservação dos mesmos, a fim de que sejam favoráveis à locação. O Fundo investirá em imóveis localizados em regiões que possuam fortes características de manutenção do valor do patrimônio, assim como diversificará parte de seus investimentos em regiões com grande potencial de valorização, mas sem correr riscos desnecessários. O Fundo terá como objetivo gerar maior valor aos seus Cotistas, porém sempre tomando decisões com conservadorismo e prudência;

*(iv) Formação de uma carteira de imóveis de qualidade, com grande atenção para a localização* – O Fundo formará sua carteira buscando diversificar a localização dos imóveis nas melhores e mais consolidadas regiões da cidade de São Paulo, no que tange à relação de risco e retorno. O Fundo investirá em imóveis bem localizados, levando sempre em consideração as características de seus entornos, bem como os riscos de alterações na urbanização das regiões em que se localizam.

### **Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial performados, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

O Fundo tem por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial do Fundo auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo.

A aquisição de bens e direitos pelo Fundo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes, bem como as disposições contidas no Regulamento, observado que não há percentual máximo para alocação dos recursos do Fundo em um único imóvel.

Competirá exclusivamente ao Administrador a decisão sobre aquisição, alienação celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo nos principais centros urbanos nacionais, em especial em toda a região metropolitana de São Paulo, observado que Administrador buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas.

O Fundo poderá investir em Imóveis Alvo de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento.

Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição, desde que os seguintes critérios pré-estabelecidos sejam observados:

- (i) avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- (ii) os agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.);
- (iii) o histórico de resultados financeiros do imóvel;
- (iv) as principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião do Administrador;
- (v) viabilidade econômica e financeira; e
- (vi) as oportunidades de melhoria de performance (através de implementação ou melhorias de controles, realização de eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de locação, redução de custos, etc.).

Tais critérios deverão ser também observados para a aquisição de direitos e valores mobiliários pelo Fundo. Além da observância dos critérios acima estabelecidos, os bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, quando necessário, mediante a realização de uma auditoria jurídica e esta deverá ser considerada satisfatória, ao exclusivo critério do Administrador e do Consultor de Investimentos.

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos performados permitem que a análise econômica e financeira seja realizada com base em fatos reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.

O Administrador deverá buscar locar ou arrendar os imóveis adquiridos pelo Fundo, de forma a gerar rendimentos para o Fundo. O Fundo poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus Cotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça mediante avaliação aprovada pelo Administrador e em condições razoáveis e equitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contrataria com terceiros.

O Fundo poderá, ainda, embora não seja sua principal Política de Investimento, a critério exclusivo do Administrador, realizar a securitização de seus recebíveis imobiliários, com a consequente cessão dos referidos créditos a terceiros, nos termos da legislação vigente, visando à captação de recursos para investimento em imóveis com perfil adequado à Política de Investimento do Fundo.

Embora não seja a estratégia preponderante do Fundo, este poderá investir em cotas de fundos de investimentos imobiliários, desde que os fundos de investimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo possuam política de investimento semelhante à do Fundo, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Administrador deverá investir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos recursos captados no âmbito da referida emissão, no prazo de até 6 (seis) meses do efetivo término da respectiva captação. Este prazo poderá ser prorrogado por igual período mediante justificativa por escrito do Administrador aos Cotistas do Fundo e à CVM.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada de acordo com o quorum estabelecido no artigo 47 do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

### Administrador

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

O Administrador é liderado por 3 (três) 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).

Em dezembro de 2010 o Administrador possuía mais de R\$4,2 bilhões de ativos sob sua gestão em fundos estruturados e mais de 90 (noventa) profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

Nossas estratégias de investimentos compreendem 4 (quatro) áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários e *Private Equity & Venture Capital*.

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

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Private Banking*, 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 26 (vinte e seis) fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$2,8 bilhões.

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e Industrial/Logística

### *Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo*

A Rio Bravo, na qualidade de Administradora do Fundo, tem todas as responsabilidades previstas na Instrução CVM 472.

A Rio Bravo pratica todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo, de acordo com as decisões dos Cotistas, além de ser responsável pelo cálculo dos rendimentos a serem distribuídos, pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo e pelo atendimento aos Cotistas.

Administradores da Rio Bravo

#### *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, Banco 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 Banco 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 BACEN entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos quatro anos anteriores, diretor da Área Internacional do BACEN e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo Franco 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 Franco 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 dos governos 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 dez livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua *home-page*: <http://www.econ.puc-rio.br/gfranco>.

É bacharel (1979) e mestre (1982) em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e *PhD* (1986) pela Harvard University.

#### Mário Fleck (Presidente)

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 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 anos na Accenture, sendo 14 como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e tornou-se 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 três empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnologica.

Mário Fleck formou-se em Engenharia Mecânica e Industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

#### Fabio Ohara Ishigami (Diretor, Distribuição Institucional)

Fabio Ohara Ishigami passou a integrar a Rio Bravo em 2003, como responsável pela distribuição institucional de produtos.

Anteriormente, supervisionou a carteira de investimentos dos fundos de pensão como diretor de investimentos da Secretaria de Previdência Complementar (SPC), nos anos de 2001 e 2002. Foi responsável pela área de operações estruturadas de *corporate bank* do Banco Itaú, onde ingressou após ter trabalhado por vários anos no banco de investimentos do Banco Francês e Brasileiro.

Fabio possui larga experiência na estruturação de operações de captação de recursos para empresas brasileiras nos mercados doméstico e internacional, bem como em operações de crédito corporativo.

Fabio Ohara formou-se em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP/SP, em 1991, e concluiu seu MBA na University of California - Berkeley, com foco em *Finance and General Management* em 1999, tendo também cursado o mestrado em Economia Política na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Miguel Russo Neto (Diretor – Risco e Compliance)

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela área de Risco e *Compliance*.

Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia, *back-office* e *call center*. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel Russo formou-se em Economia pela FEA/USP, em 1995, e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Luiz Eugenio J. Figueiredo (Diretor de Operações)

Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo é diretor de operações da Rio Bravo. Sócio da empresa desde sua fundação em 2000, liderou a área de fundos imobiliários e a área de *private equity* e *venture capital*, tendo participado ativamente na captação de recursos, análise, negociação, estruturação e acompanhamento de investimentos.

Ex-associado na área de *corporate finance* do Banco Pactual, dedicado a projetos de fusões e aquisições no setor financeiro, Luiz Eugenio atuou em diversas transações de compra e venda de bancos e seguradoras.

Antes de ingressar no Pactual em 1997, atuou por dois anos na área de análise de investimentos do Unibanco, sendo responsável pelo acompanhamento e recomendação de investimento em empresas inicialmente no setor financeiro e, posteriormente, também no setor de petróleo e petroquímica.

Iniciou sua carreira profissional na PricewaterhouseCoopers, onde permaneceu por quatro anos na área de auditoria, com foco em instituições financeiras (bancos, seguradoras, fundos de investimentos, companhias de arrendamento mercantil, consórcios), mas também tendo atuado em diversas indústrias e prestadoras de serviços.

Luiz Eugenio formou-se em Economia pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), São Paulo, em 1994. Atualmente é presidente do Conselho Deliberativo da Associação Brasileira de *Private Equity e Venture Capital* (ABVCAP).

*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., petroleira 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.

*José Alberto Diniz (Diretor de Investimentos Imobiliários)*

Diniz é engenheiro formado pela Mauá, com MBA em NYU Stern School of Business.

Iniciou sua carreira no Banco Itaú, atuou como Gerente de Projetos na McKinsey, foi sócio-diretor de duas empresas, Vice Presidente Financeiro na Andrade Gutierrez e, desde 2006 na Camargo Correa, inicialmente como Diretor Financeiro e nos últimos quatro anos como Presidente da Divisão de Meio Ambiente, Incorporação e Áreas Corporativas e Presidente do Conselho da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário.

Ao longo de sua carreira, Diniz participou de vários Conselhos de Administração de diferentes empresas em segmentos diversos como Oi, São Paulo Alparagas, Estaleiro Atlântico Sul, CAVO Gestão Ambiental, HM Engenharia - nestas duas últimas, como Presidente do Conselho.

Anita Spichler Scal (Gerente de Investimentos Imobiliários)

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente gerente responsável pelos fundos de investimento imobiliário, possuindo larga experiência na estruturação e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de 03 (três) anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank DTVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos.

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

**Consultor de Investimentos**

Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, às suas expensas, conforme previsto no Regulamento, a Rio Bravo Investimentos Ltda., atual uma empresa do grupo Rio Bravo, para atuar como consultor de investimentos imobiliários do Fundo.

## **10. PERFIL DO ADMINISTRADOR DE LOCAÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **PERFIL DO ADMINISTRADOR DE LOCAÇÕES**

### **Atual Administradora de Locações**

A BRX Administração de Shopping Centers S/C Ltda. é uma empresa integrante do grupo Cyrela e, na qualidade de atual Administrador de Locações, é responsável por administrar os contratos de locação dos imóveis de propriedade do Fundo, realizar as cobranças dos alugueres, tomar as providências jurídicas cabíveis sempre que necessário, desde que sempre com autorização prévia do Administrador do Fundo. O Administrador de Locações enviará relatórios periódicos ao Administrador sobre a situação dos imóveis de propriedade do Fundo, características dos contratos vigentes, tais como prazo, valores por metro quadrado, e manter devidamente atualizados os cadastros dos inquilinos. O Administrador tem autonomia para contratar outros administradores de locação, inclusive para os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto, caso necessário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

### **Informações sobre as Partes**

#### *O Coordenador Líder e Administrador*

O Coordenador Líder é a Rio Bravo, que também atua como Administrador do Fundo. Para informações sobre a Rio Bravo, ver Seção “Perfil do Administrador” deste Prospecto, na página 135 deste Prospecto. Em decorrência da sua participação na Oferta, na qualidade de intermediador de valores mobiliários, ao Coordenador Líder somente será devida a remuneração prevista no Contrato de Distribuição.

#### *Consultor de Investimentos*

O Consultor de Investimentos é a Rio Bravo Investimentos Ltda., nova empresa do grupo Rio Bravo.

#### *Atual Administrador de Locações*

O Administrador de Locações atualmente é a BRX Administração de Shopping Centers S/C Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Industrial, n.º 600, na cidade de Santo André, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.839.383/0001-11.

#### *Escriturador*

A escrituração das Cotas do Fundo é realizada pelo Itaú Unibanco S.A.

### **Relacionamento entre as Partes**

#### *Relacionamento do Consultor de Investimentos com o Administrador/Coordenador Líder*

O Administrador/Coordenador Líder possuem vínculo societário com o Consultor de Investimentos, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

O Consultor de Investimentos firmou contrato com o Administrador/Coordenador Líder, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, especificamente em relação à parcela aplicada em valores mobiliários, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Consultor de Investimentos está contida na taxa de administração estabelecida no Regulamento do Fundo.

Na data deste Prospecto, o Consultor de Investimentos presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração do Administrador, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos Fundos levam em consideração as características específicas de cada Fundo.

Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Consultor de Investimentos para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Consultor de Investimentos e tal fundo, representado pelo Administrador. As responsabilidades e remuneração do Consultor de Investimentos estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre o Consultor de Investimentos e o Administrador/Coordenadora Líder.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Consultor de Investimentos e o Administrador/Coordenador Líder, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### *Relacionamento do Administrador de Locações com o Administrador/Coordenador Líder*

O Administrador e Coordenador Líder não possui nenhuma espécie de vínculo societário com o Administrador de Locações. Não obstante, o Administrador e Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Administrador de Locações, além daquele decorrente da prestação de serviços de administração de locações de imóveis de titularidade do Fundo, uma vez que o Administrador de Locações presta serviços de administração de locações para outro fundo de investimento imobiliário administrado pelo Administrador e Coordenador Líder, serviços os quais são regulados por instrumento específico firmado entre os mesmos.

#### *Relacionamento do Escriturador com o Administrador/Coordenador Líder*

Atualmente, o Escriturador presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pelo Administrador e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. O pagamento da referida remuneração é suportado pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo. Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Escriturador para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Administrador, em nome dos fundos, e o Escriturador, baseados nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador e o Administrador, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

*Relacionamento do Escriturador com o Administrador/Coordenador Líder*

Na data deste Prospecto, o Escriturador é o responsável pela prestação de serviços de escrituração, custódia e controladoria de fundos de investimento que estão sob a gestão de empresas do grupo econômico do Coordenador Líder, bem como de fundos de investimentos para os quais o Coordenador Líder atuou como distribuidor de valores mobiliários.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador e o Coordenador Líder, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

As despesas com a comercialização dos ativos do Fundo serão despendidas quando da celebração dos contratos de locação, sendo que até o momento nenhum valor foi gasto nesse sentido. Essa despesa não está contemplada no custo com a Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. ANEXOS

---

- Anexo I - Regulamento
- Anexo II - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400
- Anexo III - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400
- Anexo IV - Formulário de Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo - Formulário de *Suitability*
- Anexo V - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração
- Anexo VI - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração
- Anexo VII - Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração
- Anexo VIII - Estudo de viabilidade do Fundo elaborado pelo Administrador e Coordenador Líder
- Anexo IX - Lista das Sociedades Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários e/ou Sociedades Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários contratadas para participarem da oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I**

- Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

Pelo presente instrumento particular, a **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, 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, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 03.683.056/0001-86 ("Fundo"), cujo regulamento foi devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o n.º 2597338, conforme alterado por meio (A) das "Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas", realizadas em: (i) 17 de agosto de 2006, e registrado em 31 de agosto de 2006, no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o n.º 3163628; (ii) 22 de abril de 2009, e registrado em 24 de abril de 2009, no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o n.º 3351578; (B) de consulta formalizada aos Cotistas, realizada de 19 de setembro de 2009 a 17 de outubro de 2009, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos Cotistas; (C) de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, firmado em 20 de outubro de 2009 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o n.º 3365958; (D) de consulta formalizada aos cotistas realizada de 22 de janeiro de 2010 a 22 de fevereiro de 2010, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos cotistas; (E) de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, firmado em 25 de fevereiro de 2010 e registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo em 1º de março de 2010 sob o n.º 3374065 ("Regulamento");

CONSIDERANDO QUE de 01 de junho de 2011 a 30 de junho de 2011, o Administrador realizou a Consulta Formalizada n.º 01/2011, na qual consultou os cotistas do Fundo ("Cotistas") sobre: (i) a emissão de até 29.411.765 (vinte e nove milhões, quatrocentas e onze mil e setecentas e sessenta e cinco) cotas da 4ª emissão do Fundo ("Cotas" e "Emissão", respectivamente); e (ii) a alteração da política de investimento do Fundo, especificamente no que tange a aplicação de disponibilidades financeiras, de modo a adicionar, como opção de aplicação, no inciso X do artigo 3º do Regulamento, letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei 7.684, de 2 de dezembro de 1988, e certificados de recebíveis mobiliários, emitidos nos

14 JUL 2011 0034 17273

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - INSTITUTO DE ECONOMIA  
SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA



12

termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, única e exclusivamente para fins de investimento dos recursos não aplicados nos ativos alvo do Fundo;

CONSIDERANDO QUE o Administrador recebeu, dentro do prazo exigido pela legislação vigente, resposta dos Cotistas representando a maioria absoluta das Cotas emitidas aprovando a Emissão;

CONSIDERANDO QUE os Cotistas aprovaram a Emissão das Cotas, mas não a alteração da política de investimento do Fundo;

RESOLVE:

1. Alterar o Regulamento, de forma a refletir a Emissão proposta e aprovada por meio da Consulta Formalizada n.º 01/2011; e
2. Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo e de seu Anexo I, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento particular de alteração.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 12 de julho de 2011

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

*Assial*  
 Nome: *Assial*  
 Cargo: *Procuradora*

*Luciana*  
 Nome: *Luciana Silva*  
 Cargo: *Procuradora*

14 JUL 2011 08:17:273  
 REQUISITADO  
 1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Testemunhas:

*Michele*  
 Nome: *Michele Tatiana Giuranno*  
 RG: *308.666.088-00*  
*27.470.014-1*

*Danielo*  
 Nome: *Danielo de Moraes Oliveira*  
 RG: *43318220-9*

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25	
Rua XV de Novembro, 244 - 9º andar - Centro - CEP: 91013-009 - São Paulo/SP	
Emol.	R\$ 4.523,36
Estado	R\$ 1.286,60
Ipeap	R\$ 952,29
R. Civil	R\$ 238,07
T. Justiça	R\$ 238,07
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.237,39</b>
Selos e taxas Recolhidas p/verba	

Protocolado e arquivado sob o n. 3.417.275 em 14/07/2011 e registrado, hoje, em microfilme sob o n. 3.417.273, em títulos e documentos. Averbado à margem do registro n. 2574637/01/03/2010 São Paulo, 14 de julho de 2011

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial  
 Danielo de Moraes Oliveira - Oficial Substituto

1º Oficial de Registro de Tít. e Docs.  
 Conferido e Registrado Por  
 Charles da Silva Pedro

RIO BRAVO INVESTIMENTOS  
 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

63

**REGULAMENTO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

**DO FUNDO**

Artigo 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**, doravante designado **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº. 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento"), sob a forma de condomínio fechado e administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Chedid Jafet nº. 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 72.600.026/0001-81, doravante designada simplesmente **ADMINISTRADOR**.

**DO OBJETO**

Artigo 2º - O **FUNDO** tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, realizados nos termos da Política de Investimento, conforme abaixo definida, de forma a proporcionar a seus quotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do **FUNDO**.

**DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

Artigo 3º - Os recursos do **FUNDO** serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, observados os termos da legislação e regulamentação vigentes, em imóveis comerciais performados, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do **FUNDO**; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, observadas as seguintes disposições ("Política de Investimento"):

I - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimento imobiliário de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação e arrendamento dos imóveis comerciais de que trata o caput deste dispositivo, não constituindo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo;

II - A aquisição de bens e direitos pelo **FUNDO** observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento;

III - Competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR** a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do **FUNDO**, observado o quanto disposto neste Regulamento;

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES

RECEBIMOS  
003437273

30 04

IV – Quando da aquisição de um imóvel ou de direitos relacionados a referido imóvel, o ADMINISTRADOR levará em consideração os critérios previstos no Anexo I a este Regulamento;

V – O FUNDO poderá adquirir imóveis em toda a região metropolitana de São Paulo, observado que ADMINISTRADOR buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas;

VI – Os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição, desde que observem os critérios previstos no Anexo I deste Regulamento. Na hipótese de aquisição de qualquer imóvel, o ADMINISTRADOR deverá buscar locá-lo, arrendá-lo (ou qualquer outra forma legal permitida pela legislação), de forma a gerar rendimentos ao FUNDO;

VII – O FUNDO poderá investir em imóveis de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento;

VIII – O FUNDO poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus quotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça mediante avaliação aprovada pelo ADMINISTRADOR e em condições razoáveis e eqüitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o FUNDO contrataria com terceiros;

IX – O FUNDO poderá, embora não seja sua principal Política de Investimento, a critério exclusivo do ADMINISTRADOR, realizar a securitização de seus recebíveis imobiliários, com a consequente cessão dos referidos créditos a terceiros, nos termos da legislação vigente, visando à captação de recursos para investimento em imóveis com perfil adequado à Política de Investimento do FUNDO;

X – As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do ADMINISTRADOR, em quotas de fundos de investimentos ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO; e

XI – Embora não seja a estratégia preponderante do FUNDO, conforme deliberação tomada pelos quotistas por meio da Consulta Formalizada n.º 01/2009, este poderá investir em quotas de fundos de investimentos imobiliários, desde que os fundos de investimento imobiliário objeto de investimento pelo FUNDO possuam política de investimento semelhante à do FUNDO, sem necessidade de aprovação pela Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo Único - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

REGISTRO DE INVESTIMENTOS EM VALORES MOBILIÁRIOS  
Nº 0003412273  
14/07/2009

*[Handwritten signature]*  
2  




15

Artigo 4º - Após a realização de cada uma das emissões de quotas do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá investir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos recursos captados no âmbito da referida emissão, no prazo de até 6 (seis) meses do efetivo término da respectiva captação. Este prazo poderá ser prorrogado por igual período mediante justificativa por escrito do ADMINISTRADOR aos quotistas do FUNDO e à CVM.

Artigo 5º - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembléia Geral tomada de acordo com o quorum estabelecido no artigo 47 deste Regulamento.

### DAS RESTRIÇÕES ÀS OPERAÇÕES DO FUNDO

Artigo 6º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
- III - prestar fiança, aval, bem como aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- VI - aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- V - aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio FUNDO;
- VI - vender a prestação quotas do próprio FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII - prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- VIII - realizar operações do FUNDO, quando caracterizada situação de conflito de interesses, ou entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 61 deste Regulamento;
- IX - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XI - 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;

1 JUN 2003 17:27:3  
 REQUISITADO  
 OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTAÇÃO  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten number 3]*

*[Circular stamp: Bravo Investimentos]*

16

XII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 7º - O FUNDO constituiu um patrimônio inicial mediante distribuição pública de 3 (três) emissões de quotas, tendo sido subscritas e integralizadas 64.697.795 (sessenta e quatro milhões, seiscentas e noventa e sete, setecentas e noventa e cinco) quotas até a data deste Regulamento. A 4ª emissão de quotas do Fundo será composta por até 29.411.765 (vinte e nove milhões, quatrocentas e onze mil e setecentas e sessenta e cinco) novas quotas.

Parágrafo 1º - Na distribuição das quotas das 3 (três) emissões acima mencionadas foram observadas, ainda, as seguintes regras básicas: (a) a distribuição das emissões foram precedidas de publicação de Aviso de Início de Distribuição; e (b) o FUNDO não iniciou a distribuição de qualquer emissão sem que a emissão precedente tenha sido encerrada.

Parágrafo 2º - O FUNDO foi constituído logo após a subscrição integral da 1ª emissão de quotas.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá, a qualquer momento após a constituição do FUNDO e independentemente de autorização da Assembléia Geral de quotistas, cancelar uma emissão de quotas. A decisão de cancelar uma emissão será imediatamente comunicada à CVM e ao público em geral, mediante publicação no mesmo jornal utilizado para divulgar informações sobre o FUNDO.

Parágrafo 4º - Não será cobrada qualquer taxa de ingresso dos subscritores de quaisquer emissões de quotas do FUNDO.

Artigo 8º - As ofertas públicas de quotas do FUNDO dependem de prévio registro na CVM e serão realizadas por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM 400") respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472, ressalvado o quanto disposto na Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009.

Parágrafo Único - O registro das ofertas públicas de distribuição de novas quotas seguirá o procedimento do artigo 10 da Instrução CVM 472, o qual será automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM 400.

Artigo 9º - As emissões de quotas deverão ser totalmente distribuídas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da concessão do registro de distribuição de quotas pela CVM. Enquanto não se encerrar a distribuição das quotas, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do FUNDO e aplicadas pelo ADMINISTRADOR em conformidade com o disposto no artigo 3º deste Regulamento.

14 JUL 2009 13:27:33  
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
CVM

4  


17

Parágrafo Único - Nenhum quotista poderá deter mais do que 90% (noventa por cento) das quotas emitidas pelo FUNDO. Fica desde já ressalvado que, caso o FUNDO aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 10º - O patrimônio autorizado do FUNDO corresponde a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Patrimônio Autorizado").

Parágrafo 1º - Desde que autorizado na regulamentação em vigor, novas emissões de quotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, sem necessidade de aprovação em Assembléia Geral de quotistas, ao passo que emissões de novas quotas acima do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de quotistas, observado o quorum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR ou a Assembléia Geral, conforme o caso, deverá fixar o preço de emissão das quotas a que se refere o presente artigo levando em consideração o valor patrimonial das quotas em circulação, laudos de avaliação dos ativos de propriedade do FUNDO, sua cotação em bolsa, se houver, bem como as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.

Parágrafo 3º - Os quotistas do FUNDO terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas quotas na exata proporção da respectiva participação de cada quotista no Patrimônio Líquido do FUNDO.

Artigo 11 - Compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, quando for o caso, propor à Assembléia Geral a emissão de novas quotas na forma e para os fins previstos no artigo 9º deste Regulamento.

Parágrafo Único - Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do FUNDO, as condições e finalidades da emissão, e, se for o caso, o estudo de viabilidade econômica dos novos investimentos a serem feitos pelo FUNDO com os recursos captados com a nova emissão.

**DAS CARACTERÍSTICAS E DAS NEGOCIAÇÕES DAS QUOTAS**

Artigo 12 - As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das quotas.

Parágrafo Único - A instituição financeira prestadora de serviços de quotas escriturais, conforme contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas, é o Banco Itaú S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de quotas, que emitirá extratos de contas em depósito, a fim de comprovar a titularidades das quotas do FUNDO.

14/05/2008 10:41:23  
REGISTRADO  
14/05/2008 10:41:23

*[Handwritten signature]*  
5



18

Artigo 13 - A qualidade de quotista comprova-se pelo registro de quotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 14 - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de quotas pertencentes ao quotista, conforme os registros do FUNDO.

Artigo 15 - As quotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 1º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais de quotistas.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembléias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembléia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembléia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 4º - Os quotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das quotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de quotas ainda não integralizadas.

Parágrafo 5º - Os quotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 16 - O valor patrimonial da quota será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do FUNDO, apurado conforme o disposto na regulamentação em vigor, pela quantidade de quotas emitidas, e divulgado ao mercado e aos quotistas.

Artigo 17 - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as quotas do FUNDO não serão resgatáveis.

Artigo 18 - As quotas, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na BM&F BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa").

Artigo 19 - O subscritor não poderá, qualquer que seja a forma, transferir a terceiros as quotas que tiver subscrito de uma determinada emissão, enquanto não tiver integralizado a totalidade das séries subscritas. Será, no entanto admitida a transferência das quotas a terceiros no caso da operação abranger a totalidade das quotas, integralizadas ou não, de uma determinada emissão e desde que o

14/08/2013 14:27:27  
SECRETARIA DE VALORES MOBILIÁRIOS

  
6

cessionário ou adquirente assuma a responsabilidade de integralizar as quotas ainda não integralizadas.

Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as quotas só poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários, após a integralização do preço de emissão.

Artigo 20 - Cumpridos os requisitos estabelecidos neste Regulamento e apresentado o pedido de transferência, deverá a instituição prestadora de serviços de quotas escriturais efetivá-la no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 21 - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de quotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a distribuição de dividendos, para a amortização parcial das quotas ou para a realização de Assembléia Geral, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior, em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias, ressalvada a possibilidade de suspensão desses serviços pelo prazo necessário à realização de Assembléia Geral mediante processo de consulta.

Parágrafo Único - A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado aos quotistas mediante publicação no jornal utilizado para divulgação de informações sobre o FUNDO.

#### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO

Artigo 22 - O FUNDO deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

Parágrafo 1º - O FUNDO distribuirá aos quotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurados segundo regime de caixa.

Parágrafo 2º - Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos, deduzido das, (i) despesas operacionais incorridas pelo FUNDO ou antecipadas para serem incorridas pelo FUNDO, e (ii) reservas e demais despesas previstas nesse regulamento para manutenção do FUNDO, nos termos da Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo 3º - O FUNDO, para arcar com despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrante de seu patrimônio, bem como para assegurar o cumprimento de seus objetivos básicos, destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 1% (um por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal, apurados segundo regime de caixa.

Parágrafo 4º - O montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos quotistas, na forma estabelecida no parágrafo 1º deste artigo, ou destinado à formação da



reserva de que trata parágrafo 3º, terá a destinação que lhe der a Assembléia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.

#### DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 23 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus quotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.

Parágrafo 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

II - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

III - em caso de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, não podem ser incluídos na lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR;

IV - não podem ser dados em garantia de dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

V - não são passíveis de execução por credores do ADMINISTRADOR por mais privilegiados que sejam;

VI - sobre os bens ou direitos integrantes do patrimônio do FUNDO não podem ser constituídos quaisquer ônus reais.

Parágrafo 2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.

#### DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 24 - Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as restrições impostas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembléia Geral:

I - administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;

II - convocar e presidir a Assembléia Geral, sem prejuízo do disposto no artigo 11 deste Regulamento; e



III – contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo 1º - No uso de suas atribuições o ADMINISTRADOR tem poderes para:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do FUNDO;

IV - adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO;

V - representar o FUNDO em assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

VI - transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor;

VII - representar o FUNDO em juízo ou fora dele.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR desempenhará os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço.

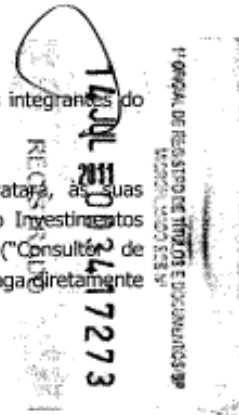
Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR contratará, às suas expensas, a Rio Bravo Venture Partners Ltda. (denominação anterior da Rio Bravo Investimentos Ltda.) para atuar como consultor de investimentos imobiliários do FUNDO ("Consultor de Investimentos"). A remuneração devida ao Consultor de Investimentos poderá ser paga diretamente pelo FUNDO, deduzindo-se tal valor da remuneração devida ao ADMINISTRADOR.

#### DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 25 – O contrato a ser firmado entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 24 acima, deverá prever como parte dos serviços a serem prestados pelo Consultor de Investimentos, entre outros, os seguintes:

I – assessorar o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo FUNDO, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, e ainda, na análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO;

II – planejar e orientar o ADMINISTRADOR nas negociações para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO;



III – recomendar a implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou o aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

IV – elaborar relatório semestral ao FUNDO, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrante do patrimônio do FUNDO, bem como realizar comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério mais adequado, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.

### DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 26 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR:

I - efetuar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do FUNDO, das restrições previstas nos incisos I a VI do artigo 7º da Lei 8.668, e no parágrafo 1º do artigo 23 deste Regulamento;

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.

III – celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

IV – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

V – custear as despesas de propaganda do FUNDO;

VI - administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VII - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

14 JUL 2003 17 27 3  
REGISTRANDO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
M. R. P. L. V. 2002 23 14





VIII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;

IX - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

X - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

XI - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XII - observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembléia Geral; e

XIII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

#### DAS VEDAÇÕES

Artigo 27 - É vedado ao ADMINISTRADOR adquirir, para seu patrimônio, quotas do FUNDO.

Artigo 28 - É vedado ao ADMINISTRADOR valer-se de informação relevante relativa ao FUNDO ou a suas operações, para obter, para si ou para outrem, vantagem na compra e venda de quotas do FUNDO, cabendo-lhe, ainda, zelar para que subordinados ou terceiros de sua confiança não divulguem ou se utilizem de tais informações para esse fim.

Artigo 29 - É vedado ao ADMINISTRADOR e a empresas a ele ligadas receber qualquer vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do FUNDO que não seja transferido para benefício dos quotistas.

#### DA RESPONSABILIDADE

Artigo 30 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Quotistas, ou ainda, de determinação da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos quotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.



Artigo 31 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 30 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembléia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembléia Geral de quotistas.

#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 32 - O ADMINISTRADOR 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 do FUNDO, o valor patrimonial da quota 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 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 quotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;



IV - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução CVM 472 e com o item (a) abaixo e o balancete semestral;

a) o relatório do ADMINISTRADOR 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, 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;
  - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 7) 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 do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução 472 e no item (a) do inciso IV acima e o parecer do auditor independente;

VI - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia geral ordinária;

VII - Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia geral;



VIII - 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 quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX - Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

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

Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Quotistas publicado nesse jornal.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n. 222, bloco B, 3º Andar e <http://www.riobravo.com.br>, respectivamente.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

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

IV - fatos relevantes.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas.



**DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

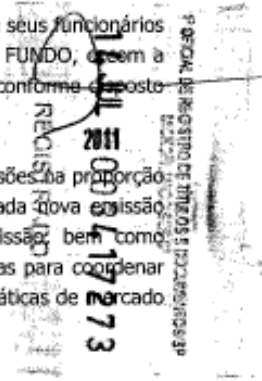
Artigo 33 - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de gestão do FUNDO, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,7% (zero inteiro e sete décimos por cento) ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das quotas do FUNDO na BM&FBovespa multiplicado pela totalidade das quotas emitidas. A remuneração do ADMINISTRADOR será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, com o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, com base em 1º de setembro de 2009.

Parágrafo 1º - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO.

Parágrafo 2º - Além dos honorários previstos no caput deste artigo, será devida ao ADMINISTRADOR quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pelo Banco Itaú S.A. ("Escrutador"), conforme discriminadas no Anexo I ao Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas, celebrado entre o Escriturador e o ADMINISTRADOR, cuja cópia encontra-se disponível na sede do ADMINISTRADOR.

Artigo 34 - O ADMINISTRADOR é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do FUNDO, com a contabilidade correlata ao FUNDO. Todas as demais serão debitadas do FUNDO, conforme disposto neste Regulamento.

Artigo 35 - O ADMINISTRADOR fará jus a uma taxa de distribuição das novas emissões na proporção de 0,5% (zero inteiro e cinquenta décimos por cento) sobre o valor total de cada nova emissão realizada com sucesso. Na referida taxa não estão inclusos os custos da emissão, bem como eventual custo de distribuição referente à contratação de instituições intermediárias para completar e/ou participar do processo de distribuição de quotas do FUNDO, observadas as práticas de mercado e levando-se em consideração o valor total da respectiva emissão.



**DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

Artigo 36 - O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a: (i) convocar imediatamente a Assembléia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembléia



Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembléia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembléia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembléia Geral de quotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear ADMINISTRADOR temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no item (ii) do parágrafo 1º deste artigo, os quotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 37 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 72, convocar a Assembléia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no item (ii) do parágrafo 1º do artigo 36 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no item (ii) do parágrafo 1º do artigo 36 acima, mesmo quando a Assembléia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembléia Geral, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembléia Geral não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a Instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

Artigo 38 - Nas hipóteses referidas nos artigos 36 e 37 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembléia Geral de quotistas que eleger novo ADMINISTRADOR, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.



Parágrafo único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 39 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

#### DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 40 - Compete privativamente à Assembléia Geral de quotistas:

I - examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II - alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

III - destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV - autorizar a emissão de novas quotas pelo FUNDO, observado o disposto no artigo 10º acima;

V - eleger o representante dos quotistas;

VI - determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

VII - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento.

VIII - apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do FUNDO;

IX - aumentar as despesas e encargos do FUNDO;

X - analisar as situações de conflito de interesse; e

XI - aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO em valores superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), reajustáveis a partir da data de constituição do FUNDO, pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.



Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembléia Geral, ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos quotistas.

Artigo 41 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral também pode ser convocada por quotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou pelo representante dos quotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 42 - A convocação da Assembléia Geral de quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada quotista.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembléia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembléia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembléia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembléia Geral.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 43 - As deliberações da Assembléia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 44 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos quotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 45 - A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 46 - As deliberações das Assembléias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificada previstas no artigo 47 abaixo.

14 JUL 2003 17:27:33  
REGISTRADO






21

Artigo 47 - Dependerão da aprovação de quotistas que representem a maioria absoluta das quotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VII, VIII e IX do artigo 40 deste Regulamento.

Artigo 48 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da Assembléia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 49 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR 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 quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais quotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deste artigo pode:

- I - entregar a lista de nomes e endereços dos quotistas ao quotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II - mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º deste artigo.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de quotistas, nos termos do inciso II do parágrafo 2º deste artigo, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

**DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS**

*Handwritten signature*

19



ORIGINAL DE REGISTRO DE QUOTAS E PROCURAÇÕES Nº  
 14 JUN 2011 08:36:27.3

22

Artigo 50 - A Assembléia Geral dos quotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas.

Artigo 51 - Somente pode exercer as funções de representante dos quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser quotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista;

II - não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

#### DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 52 - Constituem encargos do FUNDO:

I - Remuneração do ADMINISTRADOR;

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 quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

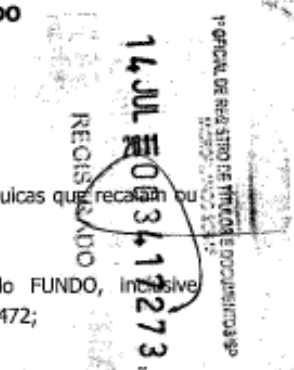
IV - Gastos da distribuição pública de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI - Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem 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 - Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a



20 *Car*

23

comercialização dos respectivos imóveis, excetuada a remuneração do Consultor de Investimentos, que será arcada pelo ADMINISTRADOR;

IX - 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 do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembléia Geral;

XI - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembléia Geral; e

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

#### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, serão auditadas anualmente pelo auditor independente.

Parágrafo Único: 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.

#### DA CUSTÓDIA

Artigo 54 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o ADMINISTRADOR deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como Custodiante.

Parágrafo Único: O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

#### DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 55 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

14 JUL 2003 17 27 3  
RECISTRAMENTO  
P. GARCIA DE MOURA STINO DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

21

24

Parágrafo 1º - Caberá à Assembléa Geral que deliberar a dissolução do FUNDO determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os quotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - Os quotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a sua dissolução.

Artigo 56 - O FUNDO será liquidado ou dissolvido por deliberação da Assembléa Geral.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas quotas.

Artigo 57 - 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.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 58 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 56 acima, os quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os quotistas 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 o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - 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 parágrafo 1º do artigo 56 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

14 JUN 2011 003417273  
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

  
  
22 

25

Artigo 59 - O ADMINISTRADOR, 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.

Artigo 60 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR 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 pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

#### DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 61 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR 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 o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;

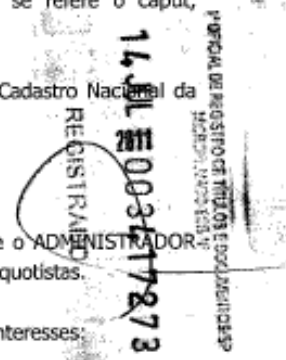
III - a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV - a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou



regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembléia Geral de quotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições eqüitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

#### DA ARBITRAGEM

Artigo 62 - O FUNDO, seus quotistas e o ADMINISTRADOR obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do FUNDO e nas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários que lhe sejam aplicáveis.

Parágrafo Único - As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o caput deste artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

São Paulo, 12 de julho de 2011



### ANEXO I – Critérios para Aquisição de Bens e Direitos pelo FUNDO

A aquisição dos bens e direitos pelo FUNDO levará em consideração critérios pré-estabelecidos, conforme a seguir descritos:

- I - avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- II - os agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.);
- III - o histórico de resultados financeiros do imóvel;
- IV - as principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião do ADMINISTRADOR;
- V - viabilidade econômica e financeira; e
- VI - as oportunidades de melhoria de performance (através de implementação ou melhorias de controles, realização de eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de locação, redução de custos, etc.).

Além da observância dos critérios acima estabelecidos, os bens e direitos a serem adquiridos pelo FUNDO deverão ser previamente auditados, quando necessário, mediante a realização de uma auditoria jurídica e esta deverá ser considerada satisfatória, ao exclusivo critério do ADMINISTRADOR e do Consultor de Investimentos.

Os ativos objeto de investimento pelo FUNDO devem estar em operação quando da sua aquisição. Empreendimentos performados permitem que a análise econômica e financeira seja realizada com base em fatos reais provenientes do histórico de funcionamento e operação.



*[Handwritten signature]*



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO II**

- Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 10 de outubro de 2011.

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400**

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e do seu Regulamento, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 03.683.056/0001-86, declara, no âmbito da distribuição das Cotas da Quarta Emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente) e nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) o Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da Quarta Emissão do Fundo ("Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras e que o mesmo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro

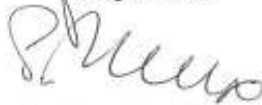
e informações fornecidas ao mercado durante a distribuição.

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



---

Nome: Gustavo Henrique de Barroso Franco  
Cargo: Diretor



---

Nome: Paulo André Porto Bilyk  
Cargo: Diretor



---

**ANEXO III**

- Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 10 de outubro de 2011.

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400**

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da distribuição das Cotas da 4ª (quarta) Emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA** ("Cotas", "Oferta" e "Fundo", respectivamente), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e do seu Regulamento, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 03.683.056/0001-86, declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam 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 e aquelas que venham a integrar o Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da Quarta Emissão do Fundo ("Prospecto"), sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

SP - 08/25-0004 - 0001/11

- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

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



Nome: Gustavo Henrique de Barroso Franco  
Cargo: Diretor



Nome: Paulo André Porto Bilyk  
Cargo: Diretor





**ANEXO IV**

- 
- Formulário de Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo -  
Formulário de *Suitability*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FORMULÁRIO DE SUITABILITY**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA  
(“Fundo”)

4ª Emissão de Cotas

Nome do Investidor:

Idade:

RG:

CPF/CNPJ:

Nacionalidade:

Formulário de Suitability

1) A primeira aplicação em um fundo de investimento imobiliário (“FII”) foi realizada há quanto tempo?

- a) Nunca fez
- b) 1 ano ou menos
- c) 3 anos ou menos
- d) mais de 5 anos

2) Tem ciência de que as cotas de FII (fundos fechados) não podem ser resgatadas a não ser quando do término do prazo de duração do FII ou de sua liquidação?

- a) Sim
- b) Não

3) Qual o percentual deste investimento em relação a todos os investimentos?

\_\_\_ %

4) A primeira aplicação em um fundo de ações ou multimercado foi realizada há quanto tempo?

- a) Nunca fez
- b) 1 ano ou menos
- c) 3 anos ou menos
- d) mais de 5 anos

5) Qual tempo está mais próximo do horizonte de investimento deste portfólio? O horizonte de investimento consiste no tempo que é necessário para obter um melhor retorno e determina o período que o cliente terá de esperar para que o portfólio fique investido antes que o principal seja inteiramente resgatado.

- a) 1 ano
- b) 3 anos
- c) 5 anos
- d) mais de 5 anos

6) Com qual probabilidade um evento inusitado, como um casamento, pode vir a modificar o horizonte de investimento para um período igual ou inferior a seis meses?

- a) menor que 10%
- b) maior que 10% e menor que 30%
- c) maior que 30% e menor que 50%
- d) maior que 50%

7) Enumere as preferências do cliente para os seguintes atributos associando um número de 1 (um) a 5 (cinco) sendo 1 (um) o mais importante.

- a) Preservação do Capital [  ]
- b) Crescimento [  ]
- c) Baixa volatilidade [  ]
- d) Fluxo de caixa corrente [  ]
- e) Crescimento agressivo [  ]

**ANEXO V**

---

- Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **Demonstrações Financeiras**

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio  
Bravo Renda Corporativa**

31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

### Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2010 e de 2009

#### Índice

Relatório dos auditores independentes.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado.....	5
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	7

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Quotistas e ao Administrador do

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração do **Fundo** é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores, e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.



Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeira do **Fundo** para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do **Fundo**. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do **Fundo**, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa** em 31 de dezembro de 2010 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



**Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

O balanço patrimonial do **Fundo** em 31 de dezembro de 2009, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, foram examinados pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes (Terco), uma entidade legal separada da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu parecer dos auditores independentes sem modificações em 05 de fevereiro de 2010. Em 01 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após esta incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

São Paulo, 25 de março de 2011.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-015.199/O-6

  
José André Viola Ferreira  
Contador CRC 1SP-195.865/O-0

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa  
(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2010 e de 2009  
(Em milhares de Reais)

	Nota	2010	2009		Nota	2010	2009
<b>ATIVO</b>				<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Disponibilidades	-	13.727	1.387	Contas a pagar	-	943	209
Aplicações Financeiras	4	12.793	647	Credores diversos	-	128	28
Aluguel a receber	-	672	646	Obrigações fiscais e previdenciárias	-	10	20
Imposto de Renda Retido na Fonte a compensar	-	256	91	Amortizações de quotas a pagar	9	11	9
						794	152
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
		42.649	22.672	Quotas integralizadas	6	55.433	23.850
				Reserva de Lucros	-	64.747	31.122
Imóveis para renda	5	42.649	22.672	Redução do Patrimônio Líquido	-	244	244
						(9.558)	(7.516)
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>56.376</b>	<b>24.059</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>56.376</b>	<b>24.059</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**  
**(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009**  
**Método Direto**  
**(Em milhares de Reais)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Recebimento de clientes - aluguéis	5.971	5.512
Recebimentos de juros de aplicações financeiras	815	60
Outros recebimentos	5	
Pagamento de taxa de administração	(431)	(223)
Pagamentos de serviços contratados e gastos operacionais	(581)	(623)
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<u>5.382</u>	<u>4.726</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Aquisição de imóveis para renda	(20.704)	-
<b>CAIXA LÍQUIDO APLICADO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<u>(20.704)</u>	<u>-</u>
<b>FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Integralização de quotas	33.825	
Pagamentos de rendimentos e amortização de quotas	(6.154)	4.856
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<u>27.471</u>	<u>4.856</u>
<b>ALIMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<u>12.149</u>	<u>9.562</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	650	750
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	<u>12.799</u>	<u>650</u>
<b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lucro do exercício	4.755	4.394
Ajustes para conciliar o resultado com o valor das disponibilidades geradas		
Depreciações	727	690
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(26)	(206)
Contas ativas relacionadas com receitas	(165)	1
Contas passivas relacionadas com despesas	91	(153)
<b>Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais</b>	<u>5.382</u>	<u>4.726</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **1. Contexto operacional**

#### **1.1. Operação**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("Fundo") (antigo Fundo de Investimento Imobiliário Financial Center) foi constituído em 16 de setembro de 1999, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e, posterior, gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, considerado performados, nos termos da política de investimento, de forma a proporcionar a seus quotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

Em 20 de outubro de 2009, após a consulta formalizada de 17 de setembro de 2009 sob o nº 01/2009, foi aprovada a ampliação do escopo da Política de Investimento do Fundo de forma a permitir a aquisição de novos imóveis comerciais para o patrimônio e alteração da denominação social do fundo de Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário para Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa de forma a desassociar o nome do fundo ao nome de um único empreendimento.

O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos - DTVM Ltda.

#### **1.2. Oferta da 3ª (terceira) emissão de quotas do Fundo**

Em 01 de março de 2010, após a consulta formalizada realizada no período de 22 de janeiro de 2010 a 22 de fevereiro de 2010 sob o nº 01/2010, foi aprovada a oferta da terceira emissão de quotas do Fundo. Em 21 de maio de 2010, a oferta da terceira emissão de quotas do Fundo foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/009, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.



## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

O início da oferta ocorreu em 26 de maio de 2010, foram colocadas, no âmbito da oferta, exclusivamente no Brasil 25.887.795 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e setecentos e noventa e cinco) cotas. O preço mínimo de emissão das cotas distribuídas no âmbito da oferta foi de R\$1,35 (um real e trinta e cinco centavos) por cota, exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência de Subscrição, em que o preço por cota foi de R\$1,25 (um real e vinte e cinco centavos), perfazendo o montante total de R\$33.624.658,75 (trinta e três milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos). O encerramento da oferta ocorreu em 25 de novembro de 2010.

### **1.3 Aquisição**

Em 17 de novembro de 2010, o referido Fundo de Investimento Imobiliário concluiu a aquisição do 8º andar com 1.520,04 m<sup>2</sup> de área útil (fração ideal de 11,8857% do Edifício) e com direito a 49 vagas na garagem do Condomínio Edifício Jatobá Green Building situado na Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, na Capital do Estado de São Paulo. O referido imóvel encontra-se locado para empresa multinacional Kraft pelo período de cinco anos a contar de setembro de 2010.

## **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras.**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundo de Investimento Imobiliário, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009. Tais práticas levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 206/94 e 472/08. Estas normas requerem somente o preparo do balanço patrimonial, das demonstrações de resultado e dos fluxos de caixa, não sendo requerido o preparo de demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que estão sendo apresentadas em nota explicativa para atender aos administradores e aos quotistas.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Para fins de demonstrações de fluxo de caixa, "caixa e equivalentes de caixa" correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **3.2. Aplicações financeiras**

Referem-se a ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem ativas e frequentemente negociados e são ajustados pelo seu valor justo em contrapartida ao resultado.

#### **3.3. Imóveis para renda**

Os imóveis para renda são demonstrados pelo custo de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, com base na vida útil remanescente do bem.

#### **3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **3.5. Apuração do resultado**

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita de aluguéis de imóveis é reconhecida apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos são transferidos às contrapartes.

### **3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

### **3.7. Estimativas contábeis**

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

### **3.8. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

### **3.9. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 4. Aplicações financeiras

Estão representados substancialmente por investimentos em cotas de fundos de investimentos com liquidez imediata, classificados na categoria "Valor justo através do resultado", cujas posições em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 estão apresentadas conforme segue:

	2010	2009
<i>RB crédito privado FI RF</i>	4.034	-
<i>RB liquidez DI FI ref.</i>	8.759	647
	<u>12.793</u>	<u>647</u>

### 5. Imóveis para renda

O investimento imobiliário do Fundo é representado por 38,945840% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1º, 2º, 3º, 13º, 14º e 15º andares e oito vagas de garagem do Edifício JK - Financial Center, localizado no município de São Paulo - SP, referentes a uma área total de 5.154,88 m² e 11,885700% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 8º andar e direito de explorar 49 vagas de garagem do Condomínio Edifício Jatobá Green Building, localizado na rua Surubim, 373, Brooklin Novo, na Capital do Estado de São Paulo.

O referido imóvel encontra-se locado para a empresa multinacional pelo período de cinco anos a contar de setembro de 2010, referente a uma área bruta locável (ABL) de 1.520,04 m².

A vida útil referência de ambos os imóveis é de 46 anos.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

A taxa de ocupação das propriedades do Fundo é de 100%. Em 31 de dezembro de 2010, os valores contábeis e de mercado do referido empreendimento estavam assim representados:

		<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada (2,17%)a.a.</u>	<u>Saldo em 31/12/2010</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada (2,17%)</u>	<u>Saldo em 31/12/2009</u>
Edificações	1º, 2º, 3º, 13º, 14º, 15º andares do edifício JK Financial Center em São Paulo, totalizando 5.052,00 m²	31.794	(10.284)	21.510	31.794	(9.594)	22.200
Obras em andamento	1º, 2º, 3º, 13º, 14º, 15º andares do edifício JK Financial Center em São Paulo.	472	-	472	472	-	472
Edificações	8º andar do edifício Jatobá em São Paulo, totalizando 1.520,04 m²	20.704	(37)	20.667	-	-	-
<b>Valor contábil</b>		<u>52.970</u>	<u>(10.321)</u>	<u>42.649</u>	<u>32.266</u>	<u>(9.594)</u>	<u>22.672</u>
<b>Valor de Mercado Ed. JK Financial Center</b>				<u>68.057</u>			
<b>Valor de Mercado Ed. Jatobá</b>				<u>21.630</u>			

O Valor de mercado do Edifício JK Financial Center está suportado por laudo da empresa Cushman & Wakefield, datado de 29 de março de 2011, que leva em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente.

O Edifício Jatobá está suportado por laudo da empresa Colliers International, datado de 05 de outubro de 2010, que leva em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente.

## 6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido está representado por 64.697.795 quotas, sendo que 38.810.000 já estavam totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2010 é de R\$0,85 (oitenta e cinco centavos de Real) e R\$0,61 (sessenta e um centavos de Real) em 31 de dezembro de 2009 e 25.887.795 foram integralizadas no exercício de 2010, conforme descrição:

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

O patrimônio líquido está representado por 64.697.795 quotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2010 é de R\$0,85 (oitenta e cinco centavos de Real) e R\$0,61 (sessenta e um centavos de Real) em 31 de dezembro de 2009. A movimentação do patrimônio líquido está assim demonstrada:

Em 2010, ocorreu a 3ª emissão de quotas do Fundo. A oferta ocorreu em 26 de maio de 2010 até 25 de novembro de 2010, foram colocadas, no âmbito da oferta, exclusivamente no Brasil 25.887.795 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil setecentos e noventa e cinco) quotas. O preço mínimo da emissão das quotas distribuídas no âmbito da oferta foi de R\$1,35 (um real e trinta e cinco centavos) por quota, exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência dos atuais quotistas na subscrição das novas quotas, em que o preço por quota foi R\$1,25 (um real e vinte e cinco centavos), perfazendo o montante total de R\$33.624.658,75 (trinta e três milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

A movimentação do patrimônio líquido está assim demonstrada:

	Quotas Integralizadas	Reserva de Lucros	Redução do patrimônio líquido	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2008</b>	<b>31.122</b>		<b>(3.825)</b>	<b>(2.839)</b>	<b>24.458</b>
Constituição de reserva		244		(244)	-
Lucro líquido do exercício				4.394	4.394
Distribuição de lucros				(1.311)	(1.311)
Redução do patrimônio líquido			(3.691)		(3.691)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2009</b>	<b>31.122</b>	<b>244</b>	<b>(7.516)</b>	<b>-</b>	<b>23.850</b>
Quotas integralizadas	33.625			-	33.625
Lucro líquido do exercício				4.755	4.755
Distribuição de lucros				(4.755)	(4.755)
Redução do patrimônio líquido			(2.042)		(2.042)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>64.747</b>	<b>244</b>	<b>(9.558)</b>	<b>-</b>	<b>55.433</b>

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **7. Política de distribuição dos resultados e tributação**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa (não auditado). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%. Exceção para os cotistas pessoa física, que detenham até 10% das cotas de Fundo Imobiliário listado em bolsa, com mais de 50 cotistas (Lei nº 11.033/2004). O Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, distribuiu rendimentos e amortizações no montante de R\$6.797 (R\$4.856, em 31 de dezembro de 2009), considerando a disponibilidade de caixa. Em 31 de dezembro de 2010, restava pagar aos quotistas o montante de R\$794 (R\$152, em 2009).

### **8. Taxa de administração e encargos**

A forma de cobrança da taxa de administração foi alterada em novembro de 2009, passando para 0,7% (zero inteiro e sete décimos por cento) ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das quotas do Fundo na BM&FBovespa multiplicado pela totalidade das quotas emitidas, com valor mínimo de R\$25 mensais, pagos todo dia 15 de cada mês, e reajustada anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC-FIPE) com base no índice acumulado em 1º de setembro de cada ano. As despesas com custódia de quotas, auditoria das demonstrações financeiras, controladoria, publicações legais, laudos de avaliações e demais despesas administrativas do Fundo, são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora, exceto a taxa de contabilidade. A taxa de administração líquida do exercício totalizou R\$455, representando 0,82% do patrimônio líquido médio de 2010 (2009 totalizou R\$231, representando 0,97% do patrimônio líquido médio). Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário dos exercícios de 2010 e 2009.

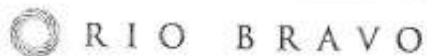
## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios em 31 de dezembro de 2010 e de 2009  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **9. Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, contratou a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.





**Relatório de Administração**  
**Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010**  
**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

**I. Objeto do Fundo**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("FII") (antigo Fundo de Investimento Imobiliário Financial Center) tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados, nos termos da Política de Investimento do regulamento do FII, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do FII.

**II. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

As diversas tensões que ocorreram pelo mundo, como as crises em países europeus e a alta taxa de desemprego marcaram negativamente o ano de 2010. Entretanto, destacam-se também aspectos positivos que trazem uma postura otimista para o início do ano de 2011, como o crescimento dos mercados emergentes, os recordes de lucros corporativos, a aparente recuperação norte americana diante da crise e a expansão da economia brasileira.

Nos Estados Unidos, a economia que já vinha dando sinais de recuperação desde outubro, ainda que gradual e lenta, manteve essa tendência. Os indicadores macroeconômicos apontaram crescimento, a taxa de desemprego caiu de 9,8% para 9,4% em dezembro e o setor imobiliário também apresentou pequenos sinais de recuperação.

Já na Europa, há situações adversas. De um lado, a Alemanha tem apresentado uma retomada econômica impressionante, do outro, Portugal, Espanha integram o grupo de países que ainda não conseguiram se recuperar da crise e correm o risco de ter que pedir auxílio à União Européia, assim como a Grécia e a Irlanda, o que torna a zona do Euro bastante instável economicamente.

O Brasil terminou o ano de 2010 muito bem. A facilidade na obtenção de crédito aumentou o consumo doméstico e o nível de emprego atingiu recordes históricos. Para 2011, a expectativa é de um ano mais complexo, uma vez que teremos Dilma Rousseff em seu primeiro ano de mandato com o desafio de controlar a inflação, o que ocasionou um aumento de 0,5% na taxa de juros. Desta forma, apesar de se acreditar na continuidade do crescimento econômico, é provável que ele seja menor que os mais de 7% do ano passado, um crescimento que não se via há mais de 20 anos.

Em relação aos investimentos imobiliários, o ano de 2010 foi um ano histórico. As ofertas públicas de captação de recursos para fundos de investimento imobiliário junto à CVM atingiram cerca de 9,8 bilhões, valor quase 3 vezes maior comparado aos 3,44 bilhões em 2009. A expressiva expansão do mercado imobiliário em 2010 foi possível devido ao crescimento real econômico e da renda da população, ao Programa estatal de desenvolvimento social "Minha Casa, Minha Vida", à confirmação de dois grandes eventos esportivos no Brasil (Copa do Mundo em 2014 e as Olimpíadas em 2016) e, por fim, ao avanço do crédito imobiliário através da aplicação de recursos do FGTS e da poupança. Apesar do grande aumento do mercado imobiliário, ainda existem grandes entraves para um maior crescimento e desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil. A dificuldade está principalmente por conta dos processos burocráticos de incorporação, da escassez de mão de obra e da carência de inovações tecnológicas.



## RIO BRAVO

É esperado que o mercado imobiliário como um todo, seja no setor comercial ou varejo, continue crescendo em 2011, pois mesmo com os recursos do FGTS e da poupança sendo limitados, acredita-se que a verba existente ainda será suficiente para suprir a demanda desse ano. Além disso, novas alternativas como as LCI (Letras de Créditos Imobiliários), CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e os Covered Bonds (títulos emitidos por instituições financeiras com lastro em créditos imobiliários) já estão sendo utilizados e tendem a crescer ainda mais para sustentar a expansão de crédito.

### III. Emissão de cotas

Em 01 de março de 2010, após a consulta formalizada de 22 de janeiro de 2010 a 22 de fevereiro de 2010 sob o nº 01/2010, foi aprovada a oferta da terceira emissão de quotas do Fundo. Em 21 de maio de 2010, a oferta da terceira emissão de quotas do Fundo foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/009, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

O início da oferta da 3ª emissão de cotas ocorreu em 26 de maio de 2010 até 25 de novembro de 2010, foram colocadas, no âmbito da oferta, exclusivamente no Brasil 25.887.795 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e setecentos e noventa e cinco) cotas. O preço mínimo de emissão das cotas distribuídas no âmbito da oferta foi de R\$ 1,35 (um real e trinta e cinco centavos) por cota, exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência dos atuais cotistas na Subscrição das novas cotas, em que o preço por cota foi de R\$ 1,25 (um real e vinte e cinco centavos), perfazendo o montante total de R\$ 33.624.658,75 (trinta e três milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

Atualmente, o patrimônio líquido do FII é composto por 64.697.795 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial é de R\$ 0,8568.

### IV. Laudo de Avaliação

Este possui como objetivo a avaliação técnica do ativo, definindo-se o valor de mercado para compra e venda do Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 510, Itaim - São Paulo, SP e do Edifício Jatobá Green Building, localizado na Rua Surubim, 373, Brooklin Novo - São Paulo, SP. Sendo que o primeiro foi avaliado em novembro de 2009 no valor de R\$ 60.281.000 (trinta e três milhões, cento e oitenta mil reais) e o segundo foi avaliado em setembro de 2010 no valor de R\$ 21.630.000,00 (vinte e um milhões seiscentos e trinta mil reais).

### V. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Em 17 de novembro de 2010, o referido Fundo de Investimento Imobiliário concluiu a aquisição do 8º andar com 1.520,04m² de área útil (Fração Ideal de 11,8857% do Edifício) e com direito de exploração de 49 vagas na garagem do Condomínio Edifício Jatobá Green Building situado na Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, na Capital do Estado de São Paulo. O referido imóvel encontra-se locado para empresa multinacional pelo período de 5 anos a contar de setembro de 2010.

Para o próximo exercício, o Fundo continuará buscando as melhores oportunidades de compra de novos ativos para posterior locação dos imóveis de sua propriedade. Está previsto para o exercício de 2011 a 4ª emissão de cotas do FII para novas aquisições e posterior gestão patrimonial de imóveis comerciais, performados, nos

termos da Política de Investimento. O FII efetuará pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do FII de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado.

#### VI. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

O Fundo, no período findo em 31 de Dezembro de 2010, pagou rendimentos mensais e amortizações de cotas no montante total de aproximadamente R\$ 5.124.843,00 (cinco milhões, cento e vinte quatro mil e oitocentos e quarenta e três reais) e 2.042.325,10 (dois milhões, quarenta e dois mil, trezentos e vinte e cinco reais e dez centavos) respectivamente, considerando a disponibilidade de caixa.

#### VII. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Variação patrimonial da quota (%)	Rentabilidade* (%)
31.06.09	24.186.443	38.810.000	0,6232	(1,11)	8,80
31.12.09	23.850.179	38.810.000	0,6145	1,39	18,19
31.06.10	38.356.660	52.048.645	0,7369	19,92	8,07
31.12.10	55.433.013	64.697.795	0,8568	16,26	9,84

\*Lucro/prejuízo no período sobre o patrimônio líquido médio do período.

#### VIII. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas nos últimos dois exercícios fiscais

(Valores expressos em milhares de reais)

EXERCÍCIO	2009		2010	
	R\$	%	R\$	%
PL Médio	24.157		37.182	
<b>Encargos</b>				
Taxa de administração	231	0,95	455	1,22
Despesas administrativas	463	1,92	972	2,61
Depreciações	690	2,86	727	1,96
<b>Total</b>	<b>1.384</b>	<b>5,73</b>	<b>2.154</b>	<b>5,79</b>

\* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do ano.

Obrigações Contraídas no período (R\$)		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	51.347

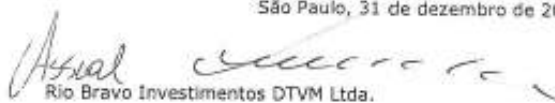


JJ Chaves Contadores	Serviços	1.622
BRX Adm Shopping Centers	Serviços	7.801

#### **IX. Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 31 de dezembro de 2010.

  
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Luiz Eugênio Junqueira Figueiredo  
Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)

---

**ANEXO VI**

- Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Fundo de Investimento Imobiliário Rio  
Bravo Renda Corporativa (anteriormente  
denominado Fundo Financial Center de  
Investimento Imobiliário)**

**Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Parecer dos Auditores Independentes**

**31 de dezembro de 2009 e de 2008**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Parecer dos auditores independentes

Aos quotistas e ao administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (anteriormente denominado Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário) (administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP):

1. Examinamos os balanços patrimoniais, especial, do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (anteriormente denominado Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade do seu Administrador. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (anteriormente denominado Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário) em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações e dos fluxos de caixa correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e previsões estabelecidas nas Instruções CVM nº 472/08 e 206/94.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2010.



**Auditores Independentes**  
CRC 2SP-018.196/O-8

**José André Viola Ferreira**  
Contador CRC 1SP-195.865/O-0

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**  
**(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>Ativo</b>			<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>			
	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>		<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Circulante</b>		<u>1.387</u>	<u>1.311</u>	<b>Circulante</b>		<u>209</u>	<u>215</u>
Caixa e equivalentes de caixa	-	3	83	Contas a pagar	-	28	19
Aplicações financeiras	4	647	697	Credores diversos	-	20	182
Aluguel a receber	-	646	440	Obrigações fiscais e previdenciárias	-	9	8
Impostos a recuperar	-	91	91	Distribuição/amortizações de quotas a pagar	-	152	6
<b>Não circulante</b>		<u>22.672</u>	<u>23.362</u>	<b>Não circulante</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Imobilizado</b>		<u>22.672</u>	<u>23.362</u>	<b>Patrimônio líquido</b>	6	<u>23.850</u>	<u>24.458</u>
Imóveis para renda	5	22.672	23.362	Quotas de investimentos integralizadas		31.122	31.122
				Reserva de lucros		244	-
				Redução do patrimônio líquido		(7.516)	(3.825)
				Prejuízos acumulados		-	(2.839)
<b>Total do ativo</b>		<u><u>24.059</u></u>	<u><u>24.673</u></u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>24.059</u></u>	<u><u>24.673</u></u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Receita de locação de imóveis	-	5.718	5.106
Depreciação	-	(690)	(690)
Lucro bruto		<u>5.028</u>	<u>4.416</u>
<i>Despesas operacionais</i>			
Despesas administrativas	-	(45)	(25)
Taxa de administração	8	(231)	(228)
Serviços prestados	-	(418)	(300)
Resultado financeiro	-	60	64
Outras rendas operacionais	-	-	500
		<u>(634)</u>	<u>11</u>
Lucro líquido do exercício		<u>4.394</u>	<u>4.427</u>
Quantidade de quotas		<u>38.810.000</u>	<u>38.810.000</u>
Lucro líquido por quotas - em Reais		<u>0,11</u>	<u>0,11</u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**  
(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

(Em milhares de Reais)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de clientes - aluguéis	5.512	5.056
Recebimentos de juros de aplicações financeiras	60	48
Outros recebimentos	-	425
Pagamento de taxa de administração	(223)	(209)
Pagamentos de serviços contratados e gastos operacionais	(623)	(245)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>4.726</u>	<u>5.075</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
<b>Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda</b>	-	(472)
	<u>-</u>	<u>(472)</u>
<b>Fluxo das atividades financeiras</b>		
Pagamentos de rendimentos	(1.165)	(220)
Amortização de quotas	(3.691)	(3.825)
<b>Caixa líquido das atividades financeiras</b>	<u>(4.856)</u>	<u>(4.045)</u>
<b>Aumento (redução de caixa e equivalentes de caixa)</b>	<u>(130)</u>	<u>558</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	780	222
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	<u>650</u>	<u>780</u>
<b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Lucro do exercício</b>	4.394	4.427
<b>Ajustes para conciliar o resultado com o valor das disponibilidades geradas</b>		
Depreciações	690	690
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Contas a receber	(206)	(50)
Contas ativas relacionadas com receitas	1	(91)
Contas passivas relacionadas com despesas	(153)	99
<b>Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais</b>	<u>4.726</u>	<u>5.075</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

## 1. Contexto operacional

### 1.1. Operação

O Fundo de Investimento Imobiliário Renda Corporativa ("Fundo") (antigo Fundo de Investimento Imobiliário Financial Center) foi constituído em 16 de setembro de 1999, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e, posterior, gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados, nos termos da política de investimento, de forma a proporcionar a seus quotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do Fundo. Em 20 de outubro de 2009, após a consulta formalizada em 17 de setembro de 2009 sob o nº 01/2009, foi aprovada a ampliação do escopo da Política de Investimento do Fundo de forma a permitir a aquisição de novos imóveis comerciais para o patrimônio e alteração da denominação social do fundo de Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário para Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa de forma a desassociar o nome do fundo ao nome de um único empreendimento.

## 2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores e nas normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 206/94 e 472/08, as quais requerem somente o preparo do balanço patrimonial, das demonstrações de resultado e dos fluxos de caixa, não sendo requerido o preparo de demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que são requeridas para atender às práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Para fins de demonstrações de fluxo de caixa, “caixa e equivalentes de caixa” correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **3.2. Aplicações financeiras**

Referem-se a ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem ativas e frequentemente negociados e são ajustados pelo seu valor justo em contrapartida ao resultado.

#### **3.3. Imóveis de renda**

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, com base na taxa anual de 2,174% ao ano para as edificações, compatível com a vida útil remanescente do bem.

#### **3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **3.5. Apuração do resultado**

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita de aluguéis de imóveis é reconhecida apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos são transferidos às contrapartes.

### **3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

### **3.7. Estimativas contábeis**

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

### **3.8. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

### **3.9. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

### **3.10. Pronunciamentos contábeis com impacto em 2010**

No transcorrer de 2009 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu diversos pronunciamentos com implementação obrigatória para o ano de 2010 e facultativa para o ano de 2009. O Fundo não antecipou a adoção de nenhum dos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores. Quando da elaboração das demonstrações financeiras do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2010, as demonstrações contábeis de 2009 ora apresentadas serão reapresentadas com vistas à comparabilidade entre os exercícios, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Apresentamos, a seguir, os principais pronunciamentos que podem ter efeitos na preparação das demonstrações financeiras de 2010:

<b>CPC</b>	<b>Objetivos</b>
<i>CPC 25 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes</i>	<i>Estabelece que sejam aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriada a provisões e a passivos e ativos contingentes e que seja divulgada informação suficiente nas notas explicativas para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.</i>
<i>CPC 27 - Ativo imobilizado</i>	<i>Estabelece o tratamento contábil para ativos imobilizados no que tange o reconhecimento, mensuração, depreciação e as perdas por desvalorização.</i>
<i>CPC 28 - Propriedade para investimento</i>	<i>Tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.</i>
<i>CPC 30 - Receita</i>	<i>Estabelece o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos.</i>
<i>CPC 31 - Ativo Não circulante mantido para venda e operação descontinuada</i>	<i>Estabelece a contabilização de ativos não circulantes mantidos para venda (colocados à venda) e a apresentação e a divulgação de operações descontinuadas.</i>



#### 4. Aplicações financeiras

Estão representados substancialmente por investimentos em cotas de fundos de investimentos com liquidez imediata, classificados na categoria "Valor justo através do resultado", cujas posições em 31 de dezembro de 2009 e 2008 estão apresentadas conforme segue:

	2009	2008
<i>RB Liquidez DI FI Referenciado (Bradesco S/A)</i>	647	697
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>697</b>

#### 5. Imóveis para renda

O investimento imobiliário do Fundo é representado por 38,945840% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1º, 2º, 3º, 13º, 14º e 15º andares do Edifício JK - Financial Center, localizado no município de São Paulo - SP, referentes a uma área total de 5.052,00 m².

O empreendimento possui área total construída de 28.858,47 m², com 13.195 m² de área útil locável. A taxa de ocupação das propriedades do Fundo é de 100%.

Em 31 de dezembro de 2009, os valores contábeis e de mercado do referido empreendimento estavam assim representados:

	<b>Custo</b>	<b>Depreciação acumulada</b>	<b>Saldo em 31/12/08</b>	<b>Custo</b>	<b>Depreciação acumulada</b>	<b>Saldo em 31/12/09</b>
<i>Terrenos</i>	1.017	-	1.017	1.017	-	1.017
<i>Edificações</i>	30.777	(8.904)	21.873	30.777	(9.594)	21.183
<i>Obras em andamento</i>	472	-	472	472	-	472
<b>Total contábil</b>	<b>32.266</b>	<b>(8.904)</b>	<b>23.362</b>	<b>32.266</b>	<b>(9.594)</b>	<b>22.672</b>
<i>Valor de mercado</i>			<b>40.618</b>			<b>60.281</b>

O valor de mercado dos bens em 31 de dezembro de 2008 está suportado por laudo emitido pela empresa Engebê - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda., datado de fevereiro de 2008.

Em 31 de dezembro de 2009, o valor de mercado dos bens está suportado por laudo emitido pela empresa CONSULT Soluções Patrimoniais, datado de novembro de 2009, que leva em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido ao valor presente. O procedimento utilizado para avaliação técnica, seguem os preceitos das normas NBR - 14653-1:2001 e NBR - 14653-4:2002, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

## 6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido está representado por 38.810.000 quotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2009 é de R\$0,61 (sessenta e um centavos de Real) e R\$0,63 (sessenta e três centavos de Real) em 31 de dezembro de 2008. A movimentação do patrimônio líquido está assim demonstrada:

	Quotas Integralizadas	Reserva de capital	Redução do patrimônio líquido	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2007	31.122	85	-	(7.351)	23.856
Quotas integralizadas					
Reversão de reserva especial		(85)		85	-
Lucro líquido do exercício				4.427	4.427
Redução do Patrimônio Líquido			(3.825)		(3.825)
Saldo em 31 de dezembro de 2008	31.122	-	(3.825)	(2.839)	24.458
Reversão de reserva especial		244		(244)	-
Lucro líquido do exercício				4.394	4.394
Distribuição de lucros				(1.311)	(1.311)
Redução do patrimônio líquido			(3.691)		(3.691)
Saldo em 31 de dezembro de 2009	31.122	244	(7.516)	-	23.850

## 7. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa (não auditado). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%. Exceção para os cotistas pessoa física, que detenham até 10% das cotas de Fundo Imobiliário listado em bolsa, com mais de 50 cotistas (Lei 11.033/2004). O Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2009, pagou rendimentos e amortizações no montante de R\$4.856 (R\$4.045 em 31 de dezembro de 2008), considerando a disponibilidade de caixa.

## 8. Taxa de administração e encargos

A taxa de administração vigente até 30 de setembro de 2009, era de R\$17 (R\$19 em 31 de dezembro de 2008), a partir de novembro, foi alterada a forma de cobrança da taxa de administração, passando para 0,7% (zero inteiro e sete décimos por cento) ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das quotas do Fundo na BM&FBovespa multiplicado pela totalidade das quotas emitidas, com valor mínimo de R\$25 mensais, pagos todo dia 15 de cada mês, e reajustada anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - IPC-FIPE com base no índice acumulado em 1º de setembro de cada ano. As despesas com custódia de quotas, auditoria das demonstrações financeiras, controladoria, publicações legais, laudos de avaliações e demais despesas administrativas do Fundo, são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora, exceto a taxa de contabilidade. A taxa de administração líquida do exercício totalizou R\$231, representando 0,95% do patrimônio líquido médio (2008 totalizou R\$228, representando 0,93% do patrimônio líquido médio).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e de 2008.

## 9. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são classificados como:

Ativos financeiros, tendo como categorias: **(i)** empréstimos e recebíveis, **(ii)** mantidos até o vencimento, **(iii)** disponíveis para venda e **(iv)** ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado. A classificação no "Fundo" é realizada conforme a seguir:

- a. Empréstimos e recebíveis:** são ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo. Estes ativos financeiros são registrados ao custo histórico pelo método do custo amortizado. O Fundo possui classificado nesta categoria somente as contas a receber;
- b. Valor justo por meio do resultado:** está representado por investimento em cotas de fundos de investimentos atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador, classificados na categoria, mantidos para negociação.

**Relatório de Administração do Exercício Encerrado em 31 de Dezembro de 2009 – Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa****I. Objeto do Fundo**

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("FII") (antigo Fundo de Investimento Imobiliário Financial Center) tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados, nos termos da Política de Investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do FII.

**II. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

O segundo semestre de 2009 foi marcado pelo aquecimento da atividade econômica global. Essa melhora na economia é reflexo das políticas adotadas pelas principais potências mundiais de recuperação da crise financeira, iniciada no terceiro trimestre de 2008.

O crescimento econômico observado nos últimos meses deve-se primeiramente à política monetária expansionista adotada pelas principais economias, principalmente no primeiro semestre de 2009, gerando o aumento de liquidez, e posteriormente deve-se também ao aumento da produção, reflexo da forte correção dos estoques da indústria no período da recessão. A melhora geral no desempenho das empresas, aliada às políticas anticíclicas adotadas, colaborou para a retomada do consumo, refletindo em uma melhora na atividade econômica e na recuperação do otimismo dos investidores.

No início de 2010 foram apresentados por alguns países europeus indicadores de endividamento pouco otimistas, fato que fez com que o mercado financeiro reavaliasse suas solvências. A Rio Bravo acredita porém em uma recuperação gradual e conseqüentemente o amadurecimento do ciclo. As empresas deverão voltar a investir, gerando aumento de renda e consumo. Para 2010, é esperada uma recuperação conjunta do crescimento global, com expansão mais forte nos países emergentes e crescimento maior dos EUA em relação à Europa e ao Japão.

A economia brasileira, assim como em outros países emergentes, apresentou recuperação da sua atividade. O aquecimento do mercado de trabalho, a manutenção da taxa básica de juros em patamares baixos e o aumento do crédito no país colaboraram para melhorar o índice de confiança do consumidor e assim alavancar o crescimento do consumo nacional. Em 2010, com a continuidade da expansão do consumo e do investimento, espera-se que o Banco Central alterará sua postura em relação à política monetária. A fim de não desestabilizar a economia com um possível aumento da inflação, desta forma, assegurando que a inflação permaneça próxima a 5%, meta estabelecida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional) para o exercício de 2010, o Banco Central deverá aumentar a taxa de juros nos próximos meses. Acredita-se que, para o fim deste ano a taxa SELIC atinja o patamar de 11,75% a.a..

Com a retomada da atividade econômica, é observado um cenário de aumento de crédito, queda de inadimplência, redução dos spreads bancários, baixa alavancagem do brasileiro e aumento de renda. Essas previsões fazem com que o mercado imobiliário brasileiro apresente tendências de crescimento e desenvolvimento, mostrando-se cada vez mais atrativo. Investimentos lastreados em ativos reais, considerados de longo prazo e de menor risco, são atualmente

considerados investimentos alternativos à renda fixa. Além disso, o aumento da demanda acaba por pressionar os preços das locações para cima, bem como acarreta no aumento dos índices de ocupação.

### III. Emissão de cotas

O patrimônio líquido do FII é composto por 38.810.000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial é de R\$ 0,6145.

### IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Para o próximo exercício, o Fundo continuará buscando as melhores oportunidades de locação para os imóveis de sua propriedade. Está previsto para 2010 uma emissão de 80.000.000 (oitenta milhões) cotas para a aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis comerciais, performados, nos termos da Política de Investimento do FII. O Fundo efetuará pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do FII de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado.

### V. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

O Fundo, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, pagou rendimentos e amortizações no montante de aproximadamente R\$ 4.856.000 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), considerando a disponibilidade de caixa.

### VI. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade* (%)
30.06.08	24.194.561	38.810.000	0,6234	1,42	8,23
31.12.08	24.457.838	38.810.000	0,6302	1,08	18,28
30.06.09	24.186.443	38.810.000	0,6232	(1,11)	8,80
31.12.09	23.850.179	38.810.000	0,6145	(1,39)	18,19

\*Lucro/prejuízo no período sobre o patrimônio líquido do período.



**VII. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas nos últimos dois exercícios fiscais**

(Valores expressos em milhares de reais)

EXERCÍCIO	2008		2009	
	R\$	%	R\$	%
<b>PL Médio</b>	24.211		24.157	
<b>Encargos</b>				
Taxa de administração	228	0,93	231	0,95
Despesas administrativas	325	1,34	463	1,92
Depreciações	690	2,85	690	2,86
<b>Total</b>	<b>1.243</b>	<b>5,12</b>	<b>1.384</b>	<b>5,73</b>

\* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do ano.

Obrigações Contraídas no período (R\$)		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	27.406
JJ Chaves Contadores	Serviços	1.622
BRX Adm Shopping Centers	Serviços	18.572

**VIII. Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.


 São Paulo, 31 de março de 2010.  
 Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

 Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo  
 Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1R5015022/O-3 "S" SP)



**ANEXO VII**

---

- Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, acompanhado do respectivo parecer do auditor independente e do Relatório de Administração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**Fundo Financial Center de Investimento  
Imobiliário**

**Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Parecer dos Auditores Independentes**

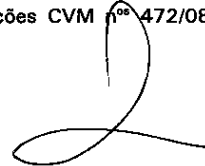
31 de dezembro de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Parecer dos auditores independentes

Aos quotistas e ao Administrador do Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário (administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP):

1. Examinamos o balanço patrimonial do Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário, levantado em 31 de dezembro de 2008 e a respectiva demonstração do resultado e dos fluxos de caixa, correspondente ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade do seu Administrador. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo Administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, a demonstração financeira referida representa, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações e dos seus fluxos de caixa, correspondente ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e previstas nas Instruções CVM nºs 472/08 e 206/94.





4. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas de acordo com as práticas contábeis vigentes antes das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, foram examinadas por outros auditores, conforme parecer de auditoria, emitido em 22 de fevereiro de 2008, sem ressalva. Conforme comentado na Nota 2, a aplicação das novas práticas contábeis não gerou efeito relevante no patrimônio líquido de em 31 de dezembro de 2007, fato que possibilita a comparabilidade com os saldos de 31 de dezembro de 2008.

São Paulo, 23 de janeiro de 2009.

 Terco  
Grant Thornton

Auditores Independentes  
CRC 2SP018.196/O-8

  
José André Viola Ferreira  
Contador CRC 1SP-195.865/O-0



**Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário**  
(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações do resultado**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007**

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<i>Receita de locação de imóveis</i>		5.106	4.503
<i>Custo dos imóveis locados</i>			
<i>Depreciação</i>	-	(690)	(690)
<i>Lucro bruto</i>		<u>4.416</u>	<u>3.813</u>
<i>Receitas</i>		564	52
<i>Aplicações financeiras</i>	-	64	43
<i>Outras rendas operacionais</i>	-	500	9
<i>Despesas operacionais</i>		<u>(553)</u>	<u>(695)</u>
<i>Serviços prestados</i>	-	(300)	(323)
<i>Taxa de administração</i>	6	(228)	(245)
<i>Despesas tributárias</i>	-	(11)	(6)
<i>Outras despesas</i>	-	(14)	(121)
<i>Lucro líquido do exercício</i>		<u>4.427</u>	<u>3.170</u>
<i>Quantidade de quotas</i>	-	<u>38.810.000</u>	<u>38.810.000</u>
<i>Lucro líquido por quotas - em Reais</i>		<u>0,1141</u>	<u>0,0817</u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

**Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário**  
**Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007**  
**Método Direto**

*(Em milhares de Reais)*

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<i>Fluxo de caixa das atividades operacionais</i>		
Recebimento de clientes - aluguéis	5.058	4.480
Recebimentos de juros de aplicações financeiras	48	40
Outros recebimentos	425	15
Pagamento de taxa de administração	(209)	(268)
Pagamentos de condomínio	-	(34)
Pagamentos de serviços contratados e gastos operacionais	<u>(245)</u>	<u>(604)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	5.075	3.629
<i>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</i>		
Pagamento de melhorias em imóveis para renda	(472)	-
<i>Fluxo das atividades financeiras</i>		
Integralização de quotas	-	48
Pagamentos de rendimentos	(220)	(3.841)
Amortização de quotas	<u>(3.825)</u>	-
Caixa líquido das atividades financeiras	<u>(4.045)</u>	<u>(3.793)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>558</u>	<u>(164)</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	222	386
Caixa e equivalente de caixa - final do exercício	<u>780</u>	<u>222</u>
Aumento líquido (redução) nas disponibilidades	<u>558</u>	<u>(164)</u>
<b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lucro do exercício	4.427	3.170
<i>Ajustes para conciliar o resultado com o valor das disponibilidades geradas</i>		
Depreciações	690	690
<i>Variações nos ativos e passivos</i>		
Contas a receber	(50)	(52)
Contas ativas relacionadas com receitas	(91)	(181)
Contas passivas relacionadas com despesas	99	2
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	<u>5.075</u>	<u>3.629</u>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

# Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

## 1. Contexto operacional

### 1.1. Operação

O Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 16 de setembro de 1999, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, e Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1994, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, com o objetivo de aquisição de quotas ideais e a gestão patrimonial de unidades autônomas de empreendimento imobiliário denominado JK - Financial Center.

O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos - DTVM Ltda.

## 2. Principais práticas e apresentação das demonstrações financeiras

### 2.1. Principais práticas adotadas

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram preparadas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei nº 6.404/76, alteradas pela Lei nº 11.638/07, nos Pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e nas normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, consubstanciadas nas Instruções CVM nºs 206/94 e 472/08, as quais requerem somente o preparo do balanço patrimonial, das demonstrações de resultado e dos fluxos de caixa, não sendo requerido o preparo de demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que são requeridas para atender às práticas contábeis adotadas no Brasil.

As alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 não tiveram efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007.



## 2.2. Aplicações financeiras

Os títulos de renda fixa são demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, deduzido por provisão para ajuste ao valor de mercado.

## 2.3. Imóveis para renda

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, com base na taxa anual de 2,174% ao ano para as edificações.

## 2.4. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável

## 2.5. Demais ativos e passivos

Apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os saldos não excedem os valores líquidos de realização no final de cada exercício.

## 3. Imóveis para renda

O investimento imobiliário do Fundo é representado pelo 38,945840% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1º, 2º, 3º, 13º, 14º e 15º andares do Edifício JK - Financial Center, localizado no Município de São Paulo (SP), referentes a uma área total de 5.052,00 m².

O empreendimento possui área total construída de 28.858,47 m², com 13.195 m² de área útil locável. A taxa de ocupação das propriedades do Fundo é de 100%.

Em 31 de dezembro de 2008 e 2007, os valores contábeis e de mercado do referido empreendimento estavam assim representados:

	<i>Custo</i>	<i>Depreciação acumulada</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>Valor de mercado</i>
<i>Terrenos</i>	<i>1.017</i>	<i>-</i>	<i>1.017</i>	<i>7.717</i>
<i>Edificações</i>	<i>30.777</i>	<i>(8.904)</i>	<i>21.873</i>	<i>32.901</i>
<i>Obras em andamento</i>	<i>472</i>	<i>-</i>	<i>472</i>	<i>-</i>
<i>Em 31 de dezembro de 2008</i>	<i>32.266</i>	<i>(8.904)</i>	<i>23.362</i>	<i>40.618</i>
<i>Em 31 de dezembro de 2007</i>	<i>31.794</i>	<i>(8.214)</i>	<i>23.580</i>	<i>33.180</i>

O valor de mercado dos bens em 31 de dezembro de 2008 está suportado por laudo emitido pela empresa Engebê - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda., datado de fevereiro de 2008, e em 31 de dezembro de 2007 o valor de mercado está suportado por laudo de avaliação emitido pela Urbano Métrica Estudos Patrimoniais de Mercado S/C Ltda., datado de janeiro de 2007, e em ambos consideram, para apuração do valor de mercado, o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido ao valor presente. O procedimento utilizado para avaliação técnica segue os preceitos das normas NBR - 14653-1:2001 e NBR - 14653-4:2002, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

#### 4. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido está representado por 38.810.000 quotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2008 é de R\$0,63 (sessenta e três centavos de Reais) (R\$0,61 (sessenta e um centavos de Reais) em 31 de dezembro de 2007).

A movimentação do patrimônio líquido dos exercícios está assim demonstrada:

	<i>Quotas integralizadas</i>	<i>Redução do patrimônio líquido</i>	<i>Reserva de lucros</i>	<i>Prejuízos acumulados</i>	<i>Total</i>
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2006</i>	<i>30.970</i>	<i>-</i>	<i>245</i>	<i>(6.766)</i>	<i>24.449</i>
<i>Quotas integralizadas</i>	<i>152</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>152</i>
<i>Constituição de reservas</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>85</i>	<i>-</i>	<i>85</i>
<i>Reversão de reserva especial</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(245)</i>	<i>-</i>	<i>(245)</i>
<i>Lucro líquido do exercício</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.170</i>	<i>3.170</i>
<i>Distribuição de lucros</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(3.755)</i>	<i>(3.755)</i>
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2007</i>	<i>31.122</i>	<i>-</i>	<i>85</i>	<i>(7.351)</i>	<i>23.856</i>
<i>Lucro líquido do exercício</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4.427</i>	<i>4.427</i>
<i>Amortização do prejuízo</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(85)</i>	<i>85</i>	<i>-</i>
<i>Redução do patrimônio líquido</i>	<i>-</i>	<i>(3.825)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(3.825)</i>
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2008</i>	<i>31.122</i>	<i>(3.825)</i>	<i>-</i>	<i>(2.839)</i>	<i>24.458</i>

#### 5. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa (não auditado). Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%. O Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, pagou rendimentos e amortizações no montante de R\$4.045 (R\$3.841 em 31 de dezembro de 2007), considerando a disponibilidade de caixa.

## 6. Taxa de administração e encargos

A taxa de administração vigente em 31 de dezembro de 2008 é de R\$19 mensais e de R\$17 em 31 de dezembro de 2007, pagos todo dia 15 de cada mês, e reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - Fundação Getúlio Vargas - IGP/M, com base no índice acumulado em 1º de janeiro de cada ano. As despesas com custódia de quotas, contabilidade, auditoria das demonstrações financeiras, controladoria, publicações legais, laudos de avaliações e demais despesas administrativas do Fundo, são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora. A taxa de administração do exercício totalizou R\$228, representando 0,93% do patrimônio líquido médio (2007 totalizou R\$245, representando 1% do patrimônio líquido médio).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e 2007.

## 7. Seguros - não auditado

O Fundo possui seguros contratados em vigor em 28 de abril de 2008 (com vigência até 28 de abril de 2009), considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais, estão representados da seguinte forma:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>	
	<i>Limite máximo de indenização</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio</i>	<i>43.753</i>	<i>16</i>
<i>RCG - E. Comerciais</i>	<i>242</i>	<i>-</i>
<i>Equipamentos</i>	<i>5</i>	<i>-</i>
<i>Guarda de veículo</i>	<i>1.000</i>	<i>-</i>

**Relatório de Administração do Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2008 – Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário**

**I. Objeto do Fundo**

O Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário ("FII") tem por objeto apenas e exclusivamente a aquisição e a gestão patrimonial de unidades autônomas que totalizam uma área de 5.210,95 m<sup>2</sup> correspondentes a 38,95% do Edifício JK Financial Center localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 510 no Itaim Bibi.

**II. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

O segundo semestre de 2008 foi marcado por um cenário de contração econômica e agravamento da crise mundial não visto há anos. Com a queda da confiança no sistema financeiro, ocasionada pela sucessão de perdas nos balanços de bancos internacionais, teve início a reprecificação generalizada dos ativos das empresas, acompanhada de abrupto aumento da volatilidade. Esta descrença junto aos bancos levou a um cenário de descontinuidade do crédito e consequentemente à desaceleração da atividade econômica real.

Na tentativa de reverter o cenário de crise, bancos centrais tem diminuído suas taxas de juros. Os países desenvolvidos chegaram a níveis próximos de zero e os emergentes a taxas de juro real significativamente baixas. No âmbito fiscal, foram lançados pacotes de estímulo nas principais economias do mundo (Estados Unidos, China e União Européia), com foco no próprio setor financeiro, na indústria automotiva e construção civil. Mesmo com tais ações, a incerteza quanto à reversão do atual cenário permanece.

No Brasil, a retração do crédito para pessoas físicas e jurídicas, aliada ao aumento da inadimplência, tem levado à desaceleração de grande parte dos setores da economia. Para 2009 é esperado um ciclo de cortes na taxa SELIC com o objetivo de suavizar a queda da atividade econômica. A projeção do Banco Central para a inflação é de que o índice acumulado em doze meses fique abaixo de 4,5% até o fim do ano.

Após a forte expansão do mercado imobiliário brasileiro nos últimos anos, a restrição de crédito para pessoas físicas e jurídicas, aliada a um crescimento menor da economia e a incertezas quanto a precificação dos ativos, deu início ao que se acredita ser um ciclo de desaceleração neste mercado. A redução na demanda pode pressionar os preços das locações para baixo e impactar nos índices de ocupação, no entanto, em função da natureza desse setor, as variações devem ser observadas em determinadas regiões e segmentos, mas não generalizadamente, uma vez que a oferta de novos ativos também se vê reduzida.

**III. Emissão de quotas**

O patrimônio líquido do FII é composto por 38.810.000 quotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial é de R\$ 0,6302.



**IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos**

Para o próximo exercício, o Fundo continuará buscando as melhores oportunidades de locação para os imóveis de sua propriedade, conforme estabelecido em sua política de investimentos.

**V. Resultados e Rentabilidade**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital sofridos pelos quotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

O Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, pagou rendimentos e amortizações no montante de R\$ 4.045.110,78 (quatro milhões, quarenta e cinco mil, cento e dez reais e setenta e oito centavos).

**Valor patrimonial da quota**

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da quota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Varição patrimonial da quota (%)	Rentabilidade* (%)
30.06.07	24.412	38.810	0,6300	(0,28)	(0,28)
31.12.07	23.856	38.810	0,6100	(2,28)	(2,28)
30.06.08	24.194	38.810	0,6234	1,42	8,23
31.12.08	24.458	38.810	0,6302	1,08	18,28

\* A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da quota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo fundo.

**VI. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas no período**

EXERCÍCIO	2007		2007		2008		2008	
	SEMESTRE 01		SEMESTRE 02		SEMESTRE 01		SEMESTRE 02	
PL Médio	24.715		24.483		24.159		24.262	
<b>Encargos</b>	<b>R\$</b>	<b>%</b>	<b>R\$</b>	<b>%</b>	<b>R\$</b>	<b>%</b>	<b>R\$</b>	<b>%</b>
Taxa de administração	147	0,59	98	0,40	114	0,47	114	0,47
Despesas administrativas	191	0,77	259	1,06	78	0,32	247	1,02
Despesas com empreendimento	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisão para riscos de créditos	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciações	345	1,40	332	1,36	345	1,43	345	1,42
<b>Total</b>	<b>683</b>	<b>2,76</b>	<b>689</b>	<b>2,82</b>	<b>537</b>	<b>2,22</b>	<b>706</b>	<b>2,91</b>

\* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do ano.




<b>Obrigações Contraídas no período (R\$)</b>		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa de Administração	19.020
Outras Contas	Serviços	1.500
BRC Adm e Part Ltda	Aluguel	22.921
Condomínio Edif. Financial Center	Melhorias	157.265

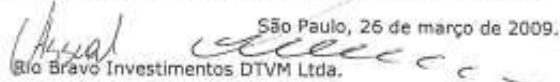
**VII. Outras Informações**

Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras.

**VIII. Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 26 de março de 2009.



Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Luiz Eugênio Junqueira Figueiredo  
 Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC:1RS015022/O-3 "S" SP)



---

**ANEXO VIII**

- Estudo de viabilidade do Fundo elaborado pelo Administrador e Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Análise de Viabilidade**

### ***Introdução***

O objetivo da análise de viabilidade para a emissão de cotas é apresentar a projeção de rentabilidade ao cotista com base nos investimentos realizados com os recursos captados durante a 3ª emissão de cotas do Fundo e já realizados.

Com base na atual estrutura operacional do Fundo e considerando-se os ativos atuais e outros possíveis de serem adquiridos foi calculado o fluxo de caixa do Fundo e respectiva rentabilidade ao cotista.

Todos os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo serão analisados pela Rio Bravo, com o objetivo de buscar oportunidades de investimento que atendam às expectativas de segurança e rentabilidade dos cotistas do Fundo.

### ***Dados da 3ª emissão de cotas***

Em 01 de março de 2010, após a consulta formalizada de 22 de janeiro de 2010 a 22 de fevereiro de 2010 sob o nº 01/2009, foi aprovada a oferta da terceira emissão de cotas do Fundo. Em 21 de maio de 2010, a oferta da terceira emissão de quotas do Fundo foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/009, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

O início da oferta ocorreu em 26 de maio de 2010, foram colocadas, no âmbito da oferta, exclusivamente no Brasil 25.887.795 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e setecentos e noventa e cinco) cotas. O preço mínimo de emissão das cotas distribuídas no âmbito da oferta foi de R\$ 1,35 (um real e trinta e cinco centavos) por cota, exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência de Subscrição, em que o preço por cota foi de R\$ 1,25 (um real e vinte e cinco centavos), perfazendo o montante total de R\$ 33.624.658,75 (trinta e três milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos). O encerramento da oferta ocorreu em 25 de novembro de 2010.

### ***Aquisições***

Em 17 de novembro de 2010, o referido Fundo de Investimento Imobiliário concluiu a aquisição do 8º andar com 1.520,04m² de área útil (Fração Ideal de 11,8857% do Edifício) e com direito a 49 vagas na garagem do Condomínio Edifício Jatobá Green Building situado na Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, na

Capital do Estado de São Paulo. O referido imóvel encontra-se locado para empresa multinacional pelo período de 5 anos a contar de setembro de 2010.

Em 01 de março de 2011, o referido Fundo de Investimento Imobiliário concluiu a aquisição do 10º andar, conjuntos 101 e 102, do Edifício Parque Paulista, situado na Alameda Santos, 1.940, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, totalizando ambos a área bruta locável de 575,6m² e com direito a 22 vagas na garagem os conjuntos encontram-se locados para uma empresa multinacional suíça.

Seguem abaixo as principais características das respectivas aquisições:

#### Jatobá Green Building

Edifício Comercial certificado pelo Green Building Council localizado na Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo:

- 8º andar (11,87% do Edifício Jatobá Green Building);
- Equivalente a 1.520,04m² de área bruta locável (ABL) e com direito a 49 vagas de garagem;
- 100% de ocupação (Fundo e empreendimento).



Handwritten signature or mark.

### Parque Paulista

Edifício comercial de alto padrão localizado na Alameda Santos, 1940, Cerqueira César, São Paulo:

- 10 º andar (6,81% do Edifício Parque Paulista);
- Equivalente a 575,6m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL) e com direito a 22 vagas de garagem;
- 100% de ocupação (Fundo e empreendimento).



### ***Considerações sobre futuras aquisições***

Periodicamente são feitos contatos com proprietários e corretores de imóveis com o objetivo de se conhecer as principais negociações realizadas, as características gerais das oportunidades disponíveis no mercado e as projeções de novas entregas e demanda de locatários.

Todos os imóveis percebidos como adequados para o Fundo, respeitando-se a política de investimentos, são cadastrados na base de dados da Rio Bravo e submetidos à avaliações qualitativas e quantitativas.

Os imóveis que forem aprovados nestes filtros passarão por avaliação de *Due Diligence*, esta trata de uma avaliação jurídica prévia na qual tanto o imóvel em análise quanto seu(s) proprietário(s) são analisados quanto a eventuais riscos contábeis, contratuais, societários, tributários e demais passivos que possam impactar negativamente o investimento a ser realizado. O relatório de *Due Diligence* deve ser realizado por escritório de advocacia especializado e quando finalizado será avaliado pela Rio Bravo.

W A

Ao fim do processo será contratada uma empresa de consultoria especializada e independente, responsável por elaborar uma avaliação com o objetivo de se determinar o valor de compra e venda do imóvel. A avaliação deverá seguir as normas específicas da ABNT para avaliação de imóveis comerciais urbanos.

### **Metodologia**

Será realizado o cálculo da taxa interna de retorno (TIR). Serão incluídos na análise todos os custos referentes a aquisição dos imóveis, o que abrange o valor pago pela aquisição do imóvel, ITBI, custos cartoriais, laudo de avaliação, due diligence e elaboração do contrato ou aditivo de locação.

Os seguintes critérios abaixo serão utilizados para a determinar a rentabilidade do Fundo para os cotistas da 3ª emissão de cotas do Fundo, com base no fluxo de caixa futuro:

- I. Foram utilizados os resultados reais já apurados até julho de 2011 e posteriormente os resultados esperados, de acordo com o portfolio atual do Fundo;
- II. A data base do estudo de viabilidade é 31 de julho de 2011;
- III. O horizonte de análise aborðará o período de 10 anos após o início da 3ª emissão de cotas;
- IV. Novos Ativos serão adquiridos respeitando-se a política de investimentos, de acordo com o Regulamento do Fundo;

### **Premissas**

Os seguintes critérios determinados abaixo serão utilizados para determinar a rentabilidade do Fundo para os cotistas da 3ª emissão de cotas do Fundo.

- I. Até o presente momento o fundo não possui qualquer ativo definido para investimento dos recursos captados na 4ª emissão de cotas, mas já vem estudando algumas possibilidades de investimento;
- II. A partir do início do processo de captação o fundo já poderá realizar investimentos.
- III. As futuras aquisições do Fundo serão realizadas quando promoverem rentabilidade equivalente à rentabilidade média do portfolio atual do Fundo;

IV. O cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo do período de investimento do fundo permanecendo semelhante ao cenário verificado na 3ª emissão de cotas;

### ***Despesas***

#### Taxa de administração

O administrador receberá a quantia equivalente a 0,7% ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA multiplicado pela totalidade das cotas emitidas.

Na taxa estão inclusas, além da remuneração do administrador, a remuneração do prestador de serviços de contabilidade do Fundo.

#### Despesas da oferta

As despesas previstas na oferta do Fundo são descritas na tabela abaixo, conforme apresentado nos documentos da Oferta.

<b>Custos para o Fundo</b>	<b>Montante (R\$)</b>	<b>% sobre o total da Oferta</b>
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos	40.000,00	0,08%
Bovespa	50.000,00	0,10%
Publicações Legais	80.000,00	0,16%
Comissão de Estruturação	750.000,01	1,50%
Comissão de Colocação/Distribuição	1.250.000,01	2,50%
Comissão de Sucesso na distribuição	250.000,00	0,50%
Advogados	150.000,00	0,30%
Custo Correio	4.000,00	0,01%
Despesas gerais	10.000,00	0,02%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,17%
<b>Total dos custos</b>	<b>2.666.870,02</b>	<b>5,33%</b>

#### Despesas recorrentes

Foram estimadas em R\$ 18.164,83/mês as despesas associadas a: anuidade da BM&FBOVESPA, despesas cartoriais, administrações das locações, despesas com publicações legais, despesas com viagens, honorários advocatícios, honorários de auditoria, honorários de contabilidade,

### ***Resultados Obtidos***

Com base nas premissas adotadas para a realização dos cálculos, espera-se uma TIR anual de 17,21% a.a. e de 16,18% a.a. para os cotistas da 3ª emissão de cotas que adquiriram cotas durante o direito de preferência e ao fim do período de leilões, respectivamente. Para a 4ª emissão de cotas, é esperado um retorno

de 13,40% a.a., considerando-se a metodologia e as premissas mencionadas anteriormente. A tabela um apresenta a projeção de *dividend yield*, este calculo considera a soma dos rendimentos pagos ano a ano sobre o valor de aquisição da cota para o cotista que adquiriu cotas na 4ª emissão de cotas do Fundo.

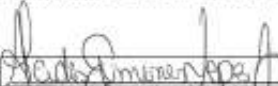

O cálculo considera o valor investido pelos cotistas e os rendimentos recebidos durante o período de 10 anos, ao fim do período considera-se também a venda das cotas, onde se apura o ganho de capital, de modo a se obter o retorno total do investimento.

Tabela 1: Projeção de *dividend yield* para a 4ª emissão de cotas

Ano	Dividend Yield
2011*	8,13%
2012	8,25%
2013	8,27%
2014	8,75%
2015	9,18%
2016	9,63%
2017	10,10%
2018	10,60%
2019	11,11%
2020	11,65%
2021	12,84%

O *dividend yield* para o ano de 2011 foi anualizado com base na distribuição realizada em agosto de 2011.

São Paulo, 13 de outubro de 2011.

 Nome: Alcides Guimarães Lopes Junior Identificação: 35.101.209-8	 Nome: NATÁLIA DA CUNHA VALVERDE Identificação: 38.090.029-4
--	--

**ANEXO IX**

---














- Lista das Sociedades Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários e/ou Sociedades Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários contratadas para participarem da oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

LISTA DAS SOCIEDADES CORRETORAS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS E/OU SOCIEDADES DISTRIBUIDORAS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CONTRATADAS PARA PARTICIPAREM DA OFERTA

Coinvalores C.C.V. M Ltda.	
Gradual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	
Ativa S.A. Corretora de Títulos, Cambio e Valores	
Mirae Asset	
Indusval & Partners Corretora	
Banco Fator Corretora	
Prosper Corretora	
Concordia	
Planner Corretora de Valores S.A.	
Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	
Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	
Magliano	
Banif CVC S.A.	
Citigroup GMB CCTVM S.A.	

XP	
Talarico Corretora	
MAXIMA S/A CTVM	
Título Corretora de Valores SA	
Prime S.A. Corretora de Câmbio e Valores	
RENASCENÇA D.T.V.M. Ltda	
Icap do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	
Corretora Spinelli	
Alpes CCTVM S/A	
Futura Corretora	
Lerosa	
CSHG	
Petra Corretora S.A.	
TOTAL	