

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII

CNPJ/MF Nº 15.006.286/0001-90
Código ISIN Cotas BRRNGOCTF003



Distribuição pública primária de 2.676.000 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, referentes à 1ª (primeira) emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII ("FUNDO"), no valor inicial unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Cotas"), todas escriturais, no montante total de:

R\$ 267.600.000,00

As Cotas do FUNDO, objeto da presente oferta pública primária ("Oferta") serão colocadas, em regime de melhores esforços, no mercado de balcão não organizado, através da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001.04 ("COORDENADOR LÍDER"), e da FLOW CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Térreo, Conjunto nº 01, Parte, Conjunto nº 02, Parte, 04571-050, inscrita no CNPJ/MF 05.816.451/0001-15 ("COORDENADOR", e em conjunto com o COORDENADOR LÍDER, "COORDENADORES"), sendo que os COORDENADORES convidaram determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("COORDENADOR CONTRATADO", e em conjunto com o COORDENADOR LÍDER e o COORDENADOR, "COORDENADORES DA OFERTA") e demais corretoras de valores mobiliários ("PARTICIPANTES ESPECIAIS" e "CORRETORAS CONTRATADAS", conforme o caso) para participarem da Oferta.

A administração e custódia do FUNDO serão realizadas pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, CEP 01311-920 ("ADMINISTRADORA"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08").

O FUNDO foi constituído por ato único da ADMINISTRADORA, em 31 de janeiro de 2012, registrado, em conjunto com seu regulamento, perante o 6º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1.667.775 e suas alterações posteriores, o qual também aprovou o regulamento do FUNDO e a realização da Oferta ("REGULAMENTO").

A Oferta foi aprovada e registrada junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/013, em 07 de maio de 2012.

Após o encerramento da Oferta, as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do FUNDO.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 61 a 66 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do FUNDO, de sua ADMINISTRADORA, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas".

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

O presente Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas do FUNDO, da ADMINISTRADORA, de suas respectivas atividades e situações econômico-financeiras, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

Coordenador Líder e Estruturador



Estruturador



Coordenador



Coordenador Contratado



Administrador, Custodiante e Escriturador



Gestão



Participantes especiais



Corretoras Consorciadas



A data deste Prospecto Definitivo é 11 de maio de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. Portanto, o presente Prospecto Definitivo está sujeito à complementação e correção.

O investimento do FUNDO de que trata este Prospecto Definitivo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO de investimento e para o Investidor.

O FUNDO de investimento de que trata este Prospecto Definitivo não conta com garantia da Administradora ou do Gestor do FUNDO, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do FUNDO e ao FUNDO, vide seção “Regras de Tributação” nas páginas 20 a 21.

A distribuição não conta com classificação de risco realizado por agência classificadora de riscos.

Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do FUNDO, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 61 a 66 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	5
1.1. DEFINIÇÕES E RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO.....	5
1.2. OBJETO DO FUNDO	12
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	13
1.4. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO	15
1.5. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	17
1.6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS	18
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	20
2.1 TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	20
2.2 TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....	20
2.3 TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (“IOF”).....	21
2.4 RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA	21
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	22
3.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA.....	22
3.2 MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	22
3.3 ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	24
3.4 PÚBLICO ALVO	25
3.5 DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	25
3.6 NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....	25
3.7 DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....	25
3.8 CRONOGRAMA.....	26
3.9 DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	26
4. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	27
4.1 CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS	27
4.2 RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	29
4.3 CONFLITOS DE INTERESSE	39
4.4 PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	39
4.4.1 GERAL.....	39
4.4.2 FORMAÇÃO DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO.	39
4.4.3 AVISO AO MERCADO	40
4.4.4 ANUNCIO DE INÍCIO	40
4.4.5 PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.	40
4.5 SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA.....	41
4.6 CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	41
4.7 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	41
5. NOVAS EMISSÕES	42
6. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	43
7. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	44
7.1 RENTABILIDADE DOS FII	47
8. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO.....	48
8.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	48
8.1.1 Empreendimento Imobiliário.....	48
8.2 Ativos Alvos	50
8.2.1 Torre Padauri.....	52
8.2.2 Torre Demini	55
8.2.3 Estacionamento - Deck Park	57
8.2.4 Lojas	58
8.2.5 Depósitos.....	58
8.2.6 Outros Espaços.....	59
8.3 LEI DO INQUILINATO	60

9. FATORES DE RISCO	61
10. ADMINISTRADORA DO FUNDO.....	67
10.1 BREVE HISTÓRICO	67
10.2 DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03	67
10.3 RECOMENDAÇÕES DA ADMINISTRADORA	68
11. COORDENADOR LÍDER.....	69
11.1 BREVE HISTÓRICO	69
11.2 DECLARAÇÃO DO COORDENADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.....	69
12. ESTRUTURADOR.....	71
12.1 BREVE HISTÓRICO	71
13. COORDENADOR.....	72
13.1 BREVE HISTÓRICO	72
14. COORDENADOR CONTRATADO	73
14.1 BREVE HISTÓRICO	73
15. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	75
15.1 INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, BANCO ESCRITURADOR E CUSTODIANTE	75
15.2 GESTOR.....	75
15.3 COORDENADOR LÍDER	76
15.4 COORDENADOR	76
15.5 COORDENADOR CONTRATADO	76
15.6 ESTRUTURADOR PLURAL.....	76
15.7 AUDITOR INDEPENDENTE	77
15.8 AVALIADORA	77
15.9 ADMINISTRAÇÃO PREDIAL.....	77
15.10 ASSET MANAGER.....	77
15.11 ASSESSOR LEGAL	78
16. DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO	79
17. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	80
 ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS COTAS	 83
ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII	87
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CCV)	 147
ANEXO IV - ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CCV)	 279
ANEXO V - CÓPIA DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO.....	287
ANEXO VI - MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	291
ANEXO VII - CONTRATO DE GARANTIA DE RENDA	297
ANEXO VIII - ADITIVO CONTRATO DE GARANTIA DE RENDA	313
ANEXO IX - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E ESTUDO DE VIABILIDADE, ELABORADO PELA CB RICHARD ELLIS	 319
ANEXO X - DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA DA AVALIADORA	425
ANEXO XI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO	 429
ANEXO XII - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO	 433
ANEXO XIII - REGISTRO PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA	437

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. DEFINIÇÕES E RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

No âmbito do presente Prospecto Definitivo, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo do Prospecto Definitivo encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Definitivo, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento do **FUNDO**:

DEFINIÇÕES	
1ª Emissão	A primeira emissão de Cotas do FUNDO .
Administradora	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, empresa responsável pela administração do FUNDO .
Assembleia Geral	Assembleia Geral Ordinária (AGO) ou Extraordinária (AGE) de Cotistas do FUNDO .
Anúncio de Início de Distribuição	O Anúncio de Início de Distribuição Pública das Cotas do FUNDO .
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de Cotas a ser subscrita na oferta, conforme item “Resumo da Oferta” abaixo.
Ativos	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	São os imóveis situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, compostos por unidades integrantes do Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas; e os demais imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam à Política de Investimento e aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao Regulamento, poderão ser adquiridos pelo FUNDO .
Ativos de Investimento	São os ativos de renda fixa que o FUNDO poderá adquirir, tais como: letras de crédito imobiliário (LCI), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias,

	letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
Avaliadora	CB Richard Ellis.
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
Compromisso de Integralização	Instrumento particular de integralização das Cotas a ser firmado pelo vendedor do Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas a ser adquirido pelo FUNDO quando da subscrição das Cotas.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do FUNDO firmado entre a Administradora e o Coordenador Líder.
Coordenador Líder ou XP Investimentos	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001.04.
Coordenador	Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Térreo, Conjunto nº 01 - Parte, Conjunto nº 02 - Parte, 04571-050, inscrita no CNPJ/MF 05.816.451/0001-15.
Coordenador Contratado	Banco Citibank S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.111, 2º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80.
Coordenadores da Oferta	São o Coordenador Líder, o Coordenador e o Coordenador Contratado, quando referidos em conjunto.
Cotas	Cotas do FUNDO .
Cotistas	Titulares das Cotas de Emissão do FUNDO .
CVM	Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
Deck Park	É o imóvel composto por 688 (seiscentos e oitenta e oito) vagas de garagem correspondente ao bloco E do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício

	de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da primeira Emissão.
Depósitos	São os 10 (dez) depósitos do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas nº 133.708 a 133.717 (depósitos), do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertencem à Top Center, e que serão objeto da primeira Emissão.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
Edifício Demini	São os 28 (vinte e oito) imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.679 a 133.706 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertencem à Top Center, que serão objeto da primeira Emissão.
Edifício Patauiri	São os 27 (vinte e sete) imóveis localizados no Edifício Patauiri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.358 a 124.384 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da primeira Emissão.
Empreendimento Imobiliário	Significa o empreendimento imobiliário sob a forma de condomínio edilício regido pelo Código Civil brasileiro e pela Lei Federal n.º 4.591/64, denominado condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado em área de propriedade da União Federal, ocupada a título de aforamento, no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, constituído por 05 (cinco) blocos, 02 (dois) subsolos e pavimento térreo. Os blocos que compõem o empreendimento são: (i) Bloco A - Edifício Jaçari; (ii) Bloco B - Edifício Patauiri; (iii) Bloco C - Edifício Demini; (iv) Bloco D - Edifício Jauaperi; e (v) Bloco E - Deck Park.
Empresa de Auditoria	Significa a KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 33, Itaim Bibi, CEP 04530-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.

Escriturador/Instituição Depositária	Significa o Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, instituição financeira contratada para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.
FUNDO	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias	Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias (CCV), firmado entre o FUNDO , na qualidade de promitente comprador, e a Top Center, na qualidade de promitente vendedora, em 14 de março de 2012.
Investidores	Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
Lojas	São os 03 (três) imóveis denominados como lojas A1, A2 e A3 do Bloco A do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.355, 124.356 e 124.357 (lojas) do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertencem à da Top Center, e que serão objeto da primeira Emissão.
Maioria Simples	Voto dos Cotistas que representem metade mais uma das Cotas, subscritas e integralizadas, dos Cotistas presentes na respectiva AGE ou AGO.

Maioria Absoluta	Voto dos Cotistas que representem metade mais uma das Cotas subscritas e integralizadas.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição das Cotas do FUNDO .
Preço de Emissão	Valor pelo qual serão subscritas as Cotas, definido no Resumo da Oferta a seguir.
Prestador de Serviços	Pessoa física ou jurídica que pode vir a ser contratada pela Administradora, às expensas do FUNDO , para prestar determinados serviços de assessoria.
Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do FUNDO .
Regulamento	Regulamento do FUNDO constante do Anexo 1 ao presente Prospecto Definitivo.
Top Center	Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo à Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte - Vila Nova Conceição - Cep 04543-904, proprietária do domínio útil do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, que integram o Ativo Alvo do FUNDO .

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO	
Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII.
Administradora	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte.
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.
Coordenador Líder ou XP Investimentos	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201 a 208, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001.04.

Coordenador	Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Térreo, Conjunto nº 01 - Parte, Conjunto nº 02 - Parte, 04571-050, inscrita no CNPJ/MF 05.816.451/0001-15.
Coordenador Contratado	Banco Citibank S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.111, 2º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80.
Coordenadores da Oferta	São o Coordenador Líder, o Coordenador e o Coordenador Contratado, quando referidos em conjunto.
Corretora(s) Contratada(s)	As Corretoras Contratadas convidadas pelo Coordenador Líder e que tenham assinado termo de adesão próprio, por meio do qual concretizaram sua adesão ao Contrato de Distribuição e todos seus termos e condições.
Estruturador	Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, Conjunto Nº 11 - Parte, CEP 04571-050, São Paulo - SP e inscrita no CNPJ/MF 11.387.050/0001-90.
Participantes Especiais	Os demais participantes que tenham sido contratados pelo Coordenador Líder e que tiverem aderido à Oferta mediante a adesão ao Contrato de Distribuição.
Valor Total da Emissão	R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões, seiscentos mil reais).
Número Total de Cotas a serem Emitidas	2.676.000 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil) Cotas.
Distribuição Parcial ou Oferta Parcial	Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do FUNDO , desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 2.455.580 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 245.558.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais) ("Valor Mínimo da Oferta"), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.
Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota.

Público Alvo	O FUNDO é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.
Taxa de Ingresso no FUNDO	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Data de Liquidação	É a data definida no cronograma previsto no item 3.8, na pág. 26 deste Prospecto, na qual será realizada a liquidação das Cotas subscritas.
Aplicação Inicial Mínima	R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) Cotas.
Forma de Distribuição	Pública, com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Tipo de Distribuição	Primária.
Admissão à negociação	As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
Regime de Colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Pedido de Reserva	Não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas.
Prazo de Colocação	É o período no qual será realizada a distribuição primária das Cotas, que se iniciará com a publicação do Anúncio de Início e terá duração de até 06 (seis) meses.
Publicidade	A Administradora publicará todos os atos e decisões relacionados ao FUNDO , que serão veiculados na página da Administradora na rede mundial de computadores, no endereço: www.citi.com.br/corporate

1.2. OBJETO DO FUNDO

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o **FUNDO** é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O **FUNDO** tem como principal objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da:

- (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotes em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais ou não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou qualquer outro tipo de imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos;
- (ii) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias (LH), letras de crédito imobiliário (LCI) e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

O **FUNDO** adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do **FUNDO**, discriminados no Anexo I do Regulamento.

Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertencem à Top Center, e que se encontram melhor descritos no item 8 deste Prospecto Definitivo, na pág. 52. Tais imóveis serão adquiridos com recursos obtidos da presente Oferta e estarão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou garantias no momento da outorga definitiva da escritura em nome do **FUNDO**, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento. Atualmente tais Ativos Alvo encontram-se locados a diversos locatários conforme estabelece o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias (o “CCV”).

A aquisição dos referidos Ativos Alvo, com todas as suas acessões e benfeitorias, será feita, nos termos do CCV, pelo preço total de R\$ 232.700.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e setecentos mil reais) estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Avaliadora, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados.

No prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da concessão, pela CVM, da autorização para funcionamento do **FUNDO**, desde que obtida a Certidão Autorizativa de Transferência - CAT, de emissão do SPU - Secretaria de Patrimônio da União, e respeitados os termos do CCV, a Top Center outorgará à Administradora a escritura pública de transmissão de domínio útil dos referidos imóveis, com todas as suas acessões e benfeitorias, sendo o **FUNDO** emitido na posse indireta dos imóveis também nesse ato. Na mesma data deverão ser firmados com os atuais locatários os contratos de cessão da locação. Dessa forma, serão mantidos os atuais contratos de locação firmados com entre a Top Center e os locatários. Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura definitiva, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e outros, correrão por conta exclusiva do **FUNDO**, com exceção de eventuais despesas com emolumentos de cartório que excedam o valor previsto no laudo de avaliação elaborado pela Avaliadora, que serão arcadas pela Top Center.

A partir da data da imissão na posse do Edifício Padauri, Edifício Demini, Depósitos, Deck Park e Lojas pelo **FUNDO**, passarão a correr às suas expensas todos os impostos, taxas, tributos, despesas condominiais e de conservação dos imóveis que recaiam ou venham a recair sobre eles, que deverão ser pagos nas épocas próprias às repartições competentes.

Nos termos e nas condições previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação e/ou no Regulamento.

A Administradora verificou que o seguro coletivo contratado pela Top Center para a preservação dos Ativos Alvo tem como beneficiário o Banco Abn Amro Real, não existindo previsão contratual de que o valor do seguro seja empregado na reconstrução dos imóveis, em caso de sinistro. A modalidade de seguro coletivo é adequada quando se pretende diluir os custos de prêmio, diluindo também os riscos de sinistro entre várias propriedades.

Com a transferência dos Ativos Alvo para o **FUNDO**, contudo, a Administradora compromete-se a contratar, em até 60 (sessenta) dias após a transferência, seguro específico para os Ativos Alvo, em valor adequado e suficiente para preservação dos imóveis, desmembrando os Ativos Alvo da apólice da Top Center, e tendo como beneficiário o **FUNDO**, sendo certo que durante este período continuará válido e vigente o seguro atualmente contratado. Referido seguro deverá ser contratado com seguradora de primeira linha, com sede no Brasil.

Ademais, a Administradora declara que tomou todas providências para atender qualquer exigência legal/regulamentar que não decorra de regulação da CVM.

Por proposta da Administradora, o **FUNDO** poderá, encerrada a presente Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia deliberação em AGE e após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos, de acordo com a sua política de investimento, observado o disposto no item 5 deste Prospecto Definitivo, na pág. 42 (“Novas Emissões”).

O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento do **FUNDO**.

1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, ou pelo Gestor diretamente, conforme o caso, em Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao Regulamento e em Ativos de Investimento selecionados pelo Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado.

A Política de Investimento a ser adotada consistirá na aplicação dos recursos do **FUNDO** nos Ativos, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos e especialmente por meio da locação dos Ativos a terceiros e a consequente obtenção de renda dos Ativos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos.

O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente (i) adquirir imóveis que atendam ao objeto do **FUNDO**, descrito no Regulamento (anexo ao presente Prospecto Definitivo) e auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (ii) auferir rendimentos através da aquisição de quaisquer Ativos, observada, quando necessária, a aprovação Assembleia Geral, observado o quórum necessário previsto no Regulamento. Não há qualquer limite de concentração de ativos adquiridos pelo **FUNDO**, sejam eles imóveis ou aqueles elencados abaixo, desde que todos estejam em conformidade com o regulamento do **FUNDO** e/ou eventuais deliberações em Assembleia Geral, exceto se o **FUNDO** investir preponderantemente em valores mobiliários, hipótese em que deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409.

O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época e observadas as características mínimas previstas no Anexo II do Regulamento.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos contratos de locação, caso não ocorra a renovação das locações, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos contratos de locação, caberá à Administradora, ou empresa especializada por ela contratada, prospectar e contratar nova locação, observadas as características mínimas previstas no Anexo II do Regulamento.

O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

A aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** será realizada pela Administradora, após recomendação do Gestor, mediante a formalização dos respectivos Instrumentos de Aquisição, quando for o caso, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

O **FUNDO** poderá adquirir novos Ativos Alvo, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao Regulamento e aprovado em Assembleia Geral, mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, bem como estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas. Referidos documentos, elaborados para a presente Oferta, integram o presente Prospecto Definitivo como Anexo VII.

A aquisição dos Ativos de Investimento pelo **FUNDO** será realizada diretamente pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, as disposições contidas no Regulamento, e ainda, os seguintes critérios:

- (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com a instituição de regime fiduciário;
- (iii) em debêntures desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM; e
- (iv) certificados de potencial adicional de construção, desde que emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em ativos de renda fixa públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, de livre escolha do Gestor, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08. Excepcionalmente, por ocasião da 1ª Emissão, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, até que seja encerrado o período de captação.

Nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, a aquisição de Ativos de Investimento de emissão da Administradora ou do Gestor, ou de empresas a eles ligadas, dependerá de aprovação prévia e específica da Assembleia Geral e só será admitida se respeitar os limites previstos na legislação aplicável e desde que tais títulos de renda fixa privados, ou quotas de fundos de investimento tenham administrador considerado instituição de primeira linha que possua classificação de risco superior a “AA” pela Standard & Poor’s, pela Fitch e/ou pela Moody’s, em escala local.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio; c) investimentos em novos Ativos Alvo; e, d) distribuição mensal de rendimentos aos Investidores.

É vedado ao **FUNDO** a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida pelo Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico.

Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409 e à Administradora e ao Gestor serão aplicáveis as regras desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

1.4. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

A Administradora do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor, tem amplos e gerais 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**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, convocar e presidir a Assembleia Geral do **FUNDO**, contratar auditor independente do **FUNDO**, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

O diretor da Administradora responsável pela administração do **FUNDO** é o *Sr. Erick Warner de Carvalho*.

Adicionalmente, a Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, que inclui a seleção e análise dos Ativos Imobiliários e posterior recomendação para aquisição pela Instituição Administradora e (ii) a seleção, análise, aquisição e alienação dos Ativos de Investimento, bem como:

- (i) Adquirir e alienar os Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis;

- (ii) Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação a serem conduzidas entre a Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (a) redução do valor do aluguel; (b) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (c) redução do prazo da locação; (d) rescisão do Contrato de Locação; (e) renúncia, pelo **FUNDO**, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação devidas pelos locatários; e/ou (f) alteração de índice de correção do valor dos aluguéis previsto nos Contratos de Locação;
- (iii) Deliberar sobre a locação dos imóveis adquiridos pelos **FUNDO** a terceiros, nas hipóteses (a) término das locações vigentes; ou (b) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação;
- (iv) Análise sobre eventual alienação dos Ativos Alvo ou eventual aquisição de novos Ativos Alvo;
- (v) Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo; e/ou
- (vi) Autorizar a implementação de benfeitorias, mediante análise de recomendação realizada por empresa especializada, visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade esperada.

A Administradora outorgará poderes para que o Gestor a represente em Assembleias Gerais. O Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias Gerais, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf

A Administradora outorga ao Gestor amplos e gerais poderes para gerir os Ativos de Investimento, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos Ativos de Investimento, adquirir e alienar livremente Ativos de Investimento, transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à gestão dos Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao **FUNDO**, uma Taxa de Administração e Custódia de acordo com o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, conforme tabela abaixo, ou um mínimo de R\$ 25.000,00 mensais (vinte e cinco mil reais) corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa de Administração”), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM)	Taxa de Administração e Custódia
$0 \leq PL \leq 100$	0,24%
$101 \leq PL \leq 200$	0,22%
$201 \leq PL \leq 300$	0,20%
$PL > 300$	0,18%

Na Taxa de Administração já está contemplada a “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao Gestor.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, em consenso com o Gestor, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 11.1 do Regulamento (na pág. 132) para serem deduzidas diretamente do patrimônio do **FUNDO**, serão deduzidas da Taxa de Administração.

1.5. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

De acordo com o Regulamento, constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas no Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- 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 do **FUNDO**;
- XI. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do item 15.2. , na pág. 137 do Regulamento;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da Administradora, assim como correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso ela venha a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

1.6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou quotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como o eventual lucro líquido oriundo de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Respeitado o Regulamento, o **FUNDO** deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

- (i) o **FUNDO** deverá distribuir, a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a Reserva de Contingência, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O lucro disponível em caixa num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados semestrais a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.
- (ii) para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos Ativos Alvo integrantes ao patrimônio do **FUNDO**, a Administradora fica autorizada a constituir uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) segundo orientação do Gestor, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, até o limite máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, a critério do Gestor, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item (i) acima os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do **FUNDO**.

A Administradora será responsável pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas e emitirá extratos de contas de depósitos, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Nos termos do Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre o **FUNDO** e a Top Center em 14 de março de 2012 (“Contrato de Garantia de Renda”), o qual integra o presente Prospecto Definitivo como Anexo VI, a Top Center obrigou-se a depositar em uma conta vinculada a quantia de R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais), a fim de possibilitar ao **FUNDO**, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** (“Período de Renda Mínima”), a complementação de valor para que a renda mensal esperada a ser distribuída aos cotistas pelo **FUNDO**, decorrente da exploração dos Ativos Alvo, seja de no mínimo 10% (dez por cento) ao ano, sobre o Valor da Oferta, correspondente a 0,833% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento) ao mês (“Renda Mínima”)¹.

Em função disso, na hipótese de, durante o Período de Renda Mínima, a distribuição auferida, em base mensal, pelo **FUNDO** com o resultado da exploração dos Ativos Alvo (“Renda Efetiva”) ser inferior à Renda Mínima, a Top Center deverá pagar ao **FUNDO** a eventual diferença apurada entre a Renda Efetiva e a Renda Mínima, de forma a possibilitar ao **FUNDO**, durante o Período de Renda Mínima, o recebimento da Renda Mínima, nos termos estabelecidos no Contrato de Garantia de Renda.

A responsabilidade da Top Center fica limitada à quantia de R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais), depositada na conta vinculada, e os rendimentos dela auferidos.

¹ Devido ao arredondamento na terceira casa decimal, conforme Contrato de Garantia, a rentabilidade efetivamente esperada garantia mínima outorgada pela Top Center é de 9,996%.

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** pode ser resumido da seguinte forma:

2.1 TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Em regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, eles não sofrem tributação pelo Imposto de Renda. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16 - A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Deste modo, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

2.2 TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte - IRF - à alíquota de 20%. O **FUNDO** deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada seis meses, 95% dos lucros disponíveis em caixa, pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo **FUNDO** cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas.

Havendo alienação de Cotas, a tributação não será na fonte, cabendo aos Cotistas apurarem o ganho de capital e recolherem o respectivo tributo. Nesse caso, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento). Tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do **FUNDO**.

O Imposto de Renda pago será considerado (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005.

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

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

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

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do **FUNDO** residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

2.3 TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (“IOF”)

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 nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do **FUNDO**, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

2.4 RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do **FUNDO**.

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

Os quadros a seguir resumem as características básicas da Oferta, assim como os custos relacionados:

Espécie	Tipo	Quantidade	Preço- R\$	Montante - R\$
Cotas	Emissão Total	2.676.000	100,00	267.600.000,00
Cotas	Emissão Parcial	2.455.580	100,00	245.558.000,00

Custos da Distribuição	Emissão Total - R\$	%	Emissão Parcial - R\$	%
Comissão de Coordenação	1.338.000	0,50%	1.227.790	0,50%
Comissão de Colocação	9.366.000	3,50%	8.594.530	3,50%
Taxa de Registro na CVM	82.870	0,03%	82.870	0,03%
Taxas BOVESPA	31.270	0,01%	29.350	0,01%
Estudo de Viabilidade	20.000	0,01%	20.000	0,01%
Despesa com ITBI	11.635.000	4,4%	10.675.000	4,35%
Despesa com laudêmio	11.635.000	4,4%	10.675.000	4,35%
Despesas com Advogados	50.000	0,02%	50.000	0,02%
Despesas com Publicações	125.000	0,05%	125.000	0,05%
Despesas com Cartórios	465.400	0,17%	427.000	0,17%
Despesas Diversas	151.460	0,06%	151.460	0,06%
Total	34.900.000	13,04%	32.058.000	13,06%

Espécie	Tipo	Preço - R\$	Custo - R\$	Cota após Oferta ¹
Cotas	Emissão Total	100,00	13,04	86,96
Cotas	Emissão Parcial	100,00	13,06	86,94

¹Valor patrimonial

3.2 MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O montante total da 1ª Emissão do **FUNDO** para aquisição de fração ideal do empreendimento imobiliário é de R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais), dividido em 2.676.000 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

A 1ª Emissão foi aprovada conforme instrumento particular de constituição do **FUNDO** datado de 31 de janeiro de 2012, devidamente registrado no Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 1.667.775, por meio do qual o Administrador deliberou pela constituição do **FUNDO** e aceitou exercer a função de ser seu Administrador.

A Oferta de Cotas para a constituição do **FUNDO** dar-se-á através dos Coordenadores da Oferta, do(s) Participante(s) Especial (ais) e da(s) Corretora(s) Contratada(s), na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

A presente Oferta das Cotas do **FUNDO** será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que a aplicação inicial mínima, em distribuição primária, deverá ser de pelo menos R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, cada uma com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Aplicação Inicial Mínima”); (iv) não serão admitidas Cotas fracionárias, ou seja, em valor diferente de R\$ 100,00 (cem reais).

A subscrição das Cotas do **FUNDO** será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e será autenticado pelos Coordenadores da Oferta.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá, ainda, assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelos Coordenadores da Ofertas, Participante(s) Especial (ais) ou Corretora(s) Contratada(s), onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail).

A integralização das Cotas do **FUNDO** poderá ser realizada de duas maneiras: (i) em moeda nacional ou (ii) através da integralização dos Ativos Alvo pela Top Center.

Caso seja realizado em moeda corrente nacional, as Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição, salvo se outro prazo for definido no Boletim de Subscrição, sendo certo que, nesta hipótese, as ordens de compra referentes à subscrição de Cotas serão processadas, pelo Escriturador ou pela BM&FBOVESPA, conforme o caso, na Data de Liquidação.

A integralização com bens e direitos deverá ser realizada no prazo de 60 (sessenta) dias da subscrição. As Cotas subscritas por meio de conferência de bens imóveis serão processadas única e exclusivamente pelo Coordenador Líder, via Escriturador.

As aquisições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente na instituição financeira participante da Oferta através do Boletim de Subscrição de Cotas. Os Investidores que subscreverem Cotas em moeda corrente, deverão efetuar o pagamento das Cotas à vista, no ato da aquisição, com recursos imediatamente disponíveis, sob pena de não o fazendo, ter a compra automaticamente cancelada.

A integralização em bens ou direitos deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela Assembleia de Cotistas, aplicando-se no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. A Avaliadora deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções. A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

De acordo com o disposto no Artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, a critério do Coordenador Líder e na forma prevista no Contrato de Distribuição, após a subscrição do Valor Mínimo da Oferta.

Caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

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

Enquanto não concedida à autorização da CVM para funcionamento do **FUNDO**, as importâncias recebidas na integralização deverão ser depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO** em fase de constituição e aplicadas pela Administradora em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, nos termos dos parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

3.3 ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

Além disso, a Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renunciar a condição da Oferta anteriormente estabelecida.

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

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do anúncio de retificação, e que declararem ter conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens e/ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas do **FUNDO**, na forma e condições previstas neste Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informada(o) aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

3.4 PÚBLICO ALVO

De acordo com o item 3.2.7, do Anexo III, da Instrução CVM nº 400/03, o Coordenador Líder declara que o **FUNDO** é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

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

O percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

3.5 DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

3.6 NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

3.7 DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

As Cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais do seu patrimônio, as quais não serão resgatáveis e terão a forma escritural.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, nos termos do Regulamento, somente os Cotistas que estiverem (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas no fechamento do último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição dos rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data.

3.8 CRONOGRAMA

A seguir, um cronograma estimado das etapas da oferta:

Evento	Data Prevista (*)
Protocolo da Documentação na CVM	03/02/2012
Disponibilização da Minuta do Prospecto Preliminar da Oferta	03/02/2012
Publicação do Aviso ao Mercado	28/03/2012
Disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta	28/03/2012
Início das apresentações sobre a Oferta (road show)	28/03/2012
Obtenção do Registro da Oferta	07/05/2012
Publicação do Anúncio de Início	11/05/2012
Disponibilização de Prospecto Definitivo	11/05/2012
Início da coleta de ordens de compra	11/05/2012
Encerramento da coleta de ordens de compra	25/05/2012
Procedimento de Alocação de Cotas	25/05/2012
Liquidação Financeira	31/05/2012
Publicação do Anúncio de Encerramento	10/06/2012

(*) Tais datas são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

3.9 DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Conforme disposição do artigo 13, § 1º, da Instrução CVM nº 472/08, será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 2.455.580 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o montante mínimo de R\$ 245.558.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais), na Data de Emissão, (“Volume Mínimo da Oferta”) sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, o **FUNDO** não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito suas Cotas para integralização com imóveis, se já os houverem transferido para o **FUNDO**, receberão em pagamento seus respectivos imóveis, sendo certo, contudo, que deverão arcar com os recursos despendidos com o pagamento dos respectivos tributos e encargos incidentes para devolução.

Com os recursos que serão captados nesta Oferta será adquirido o domínio útil do Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, que totalizam uma área bruta locável de 35.770,74 m² e pertencem a Top Center.

Caso apenas seja captado o Valor Mínimo da Oferta, o Deck Park e os Depósitos não serão adquiridos pelo **FUNDO**, sendo adquirido somente o domínio útil das unidades que compõem Edifício Patauiri, Edifício Demini e Lojas; portanto, o **FUNDO** obrigatoriamente liquidará um montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta ou ao montante equivalente ao Valor Total da Emissão, não havendo a possibilidade de liquidação em montante diferente desses.

4. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS

Coordenador Líder e Estruturador:	XP Investimentos CCTVM S.A. CNPJ: 02.332.886/0001.04 Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 - Rio de Janeiro - RJ
Estruturador:	Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda. CNPJ: 11.387.050/0001-90 (SEDE) Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, Conjunto Nº 11 - Parte, CEP 04571-050, São Paulo - SP
Coordenador:	Flow Corretora CCTVM S.A CNPJ: 05.816.451/0001-15 Rua Surubim, nº 373, Térreo, Cj. 01-Parte E CJ.02-Parte, CEP: 04571-050, São Paulo - SP
Coordenador Contratado:	Banco Citibank S.A. CNPJ: 33.479.023/0001-80 Av. Paulista, nº 1.111, 2º andar, São Paulo - SP

Através do Contrato de Distribuição, o **FUNDO**, representado pelo seu Administrador, contratou a XP Investimentos para atuar como Coordenador Líder da Oferta.

De acordo com o referido Instrumento, o **FUNDO** poderá ainda contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da Oferta, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de distribuição através de contratos específicos.

Os Coordenadores da Oferta terão o prazo máximo para distribuição das Cotas do **FUNDO** de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, a critério do Coordenador Líder e na forma prevista no Contrato de Distribuição, após a subscrição do Valor Mínimo da Oferta.

O **FUNDO** pagará (i) uma comissão de estruturação ao Coordenador Líder e ao Estruturador, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor distribuído na Oferta, na proporção abaixo descrita, que totalizará o montante de R\$ 1.338.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e oito mil reais) caso a Oferta seja distribuída em sua totalidade, e R\$1.227.790,00 (um milhão, duzentos e vinte e sete mil, setecentos e noventa mil reais) em caso de distribuição do Valor Mínimo da Oferta ("Comissão de Estruturação"); (ii) uma comissão de colocação, devida aos Coordenadores da Oferta, aos Participantes Especiais e às Corretoras Contratadas, nas proporções indicadas abaixo ("Comissão de Colocação") e (iii) uma comissão de coordenação, devida aos Coordenadores da Oferta, equivalente à diferença entre o valor pago a título de Comissão de Colocação aos Participantes Especiais e Corretoras Contratadas e aos Coordenadores da Oferta ("Comissão de Coordenação"), a ser alocada da seguinte forma:

Ao Coordenador Líder:

- **Comissão de Estruturação:** o percentual de 0,375% (trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) a título de Comissão de Estruturação, incidente sobre o montante efetivamente distribuído na Oferta por todos os participantes. Caso a totalidade das Cotas objeto da Oferta sejam distribuídas, fará jus o Coordenador Líder ao montante de R\$ 1.003.500,00 (um milhão, três mil, quinhentos reais), e na eventualidade de distribuição do Valor Mínimo da Oferta, fará jus o Coordenador Líder ao montante R\$ 920.842,50 (novecentos e vinte mil, oitocentos e quarenta e dois reais, cinquenta centavos);

- **Comissão de Colocação:** o percentual de 3,5% (três inteiros e meio por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador Líder;
- **Comissão de Coordenação:** equivalente à diferença entre o valor devido a título de Comissão de Colocação aos Participantes Especiais e Corretoras Contratadas e aos Coordenadores da Oferta (3,5%), a ser rateada em igual proporção entre os Coordenadores da Oferta.

Ao Coordenador:

- **Comissão de Colocação:** o percentual de 3,5% (três inteiros e meio por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador;
- **Comissão de Coordenação:** equivalente à diferença entre o valor devido a título de Comissão de Colocação aos Participantes Especiais e Corretoras Contratadas e aos Coordenadores da Oferta (3,5%), a ser rateada em igual proporção entre os Coordenadores da Oferta.

Ao Estruturador Plural:

- **Comissão de Estruturação:** o percentual de 0,125% (cento e vinte e cinco milésimos por cento) a título de Comissão de Estruturação, incidente sobre o montante efetivamente distribuído na Oferta por todos os participantes. Caso a totalidade das Cotas objeto da Oferta sejam distribuídas, fará jus o Estruturador Plural ao montante de R\$ 334.500,00 (trezentos e trinta e quatro mil e quinhentos reais) e na eventualidade de distribuição do Valor Mínimo da Oferta, fará jus o Estruturador Plural ao montante R\$ 306.947,50 (trezentos e seis mil, novecentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos).

Ao Coordenador Contratado:

- **Comissão de Colocação:** o percentual de 3,5% (três inteiros e meio por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador Contratado;
- **Comissão de Coordenação:** equivalente à diferença entre o valor devido a título de Comissão de Colocação aos Participantes Especiais e Corretoras Contratadas e aos Coordenadores da Oferta (3,5%), a ser rateada em igual proporção entre os Coordenadores da Oferta.

Aos Participantes Especiais:

- 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Participante Especial até 50.000 Cotas;
- 2,0% (dois por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Participante Especial que colocar acima de 50.001 Cotas.

Às Corretoras Contratadas:

- 1,0% (um por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Corretora Contratadas que colocar até 20.000 Cotas;
- 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) a título de Comissão de Colocação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Corretora Contratadas que colocar de 20.001 a 50.000 Cotas;

- 2,0% (dois por cento) a título de Comissão de Colocação, incidente sobre as Cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Corretora Contratadas que colocar acima de 50.001 Cotas.

A XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder da distribuição, fica autorizada a representar o **FUNDO** emissor junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto contratual. A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que lhes decorrem desse Contrato, ficou ele constituído pelo **FUNDO** seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição das cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição será mantido disponível aos Cotistas na sede da Administradora. Além disso, tais informações serão, ainda, enviadas à BM&FBOVESPA e à CVM.

4.2 RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

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

4.2.1 Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Administradora/ Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas para outros fundos distribuídos pelo Coordenador Líder, conforme detalhado a seguir:

Nome do Fundo	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Cadeias Produtivas de Minas Gerais
CNPJ	12.987.080/0001-29
Participantes	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	KPMG Auditores Independentes
Consultor Especializado - XP	XP Finance Desenvolvimento de Negócios Ltda.

Consultor Especializado - BDMG	Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.
Forma de Constituição	Condomínio Fechado
Prazo de Duração	Indeterminado
Classe de Cotas	Cotas Seniores e Cotas Subordinadas
Valor Total da Oferta	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
Rentabilidade Alvo	A Rentabilidade Alvo das Cotas Seniores da 1ª Série é a Taxa CDI acrescida de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento)
Objetivo do Fundo	O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, com rendimentos de longo prazo aos Cotistas, por meio do investimento dos recursos do Fundo: (i) preponderantemente na aquisição de Direitos de Crédito; e (ii) subsidiariamente na aplicação dos Recursos Livres em Ativos Financeiros, em estrita observância à política de investimento e aos critérios de seleção, composição e diversificação da Carteira estabelecidos no Regulamento.
Datas de Celebração	
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	24 de novembro de 2010
Instrumento Particular de Deliberação do Administrador	10 de agosto de 2011
Suplemento de Cotas Seniores da 1ª Série	27 de julho de 2011
Suplemento de Cotas Subordinadas	27 de julho de 2011
Declarações	01 de junho de 2011
Remuneração	
Administração, custódia, controladoria e escrituração das Cotas	0,32% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, considerando uma remuneração mínima mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais);

Gestão	0,37% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - XP	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - BDMG	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Agente de Monitoramento	0,10% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Adicionalmente, exclusivamente no 1º ano contado da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, o Agente de Monitoramento fará jus a uma remuneração adicional no valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)
Taxa de Performance	A Taxa de Performance é a remuneração do Gestor e dos Consultores Especializados e está atrelada à valorização das classes de Cotas Subordinadas. A Taxa de Performance será correspondente à 20% (vinte por cento) do valor que exceder à variação de 100% (cem por cento) da Taxa CDI no período de apuração das classes de cotas Subordinadas, conforme disposto abaixo, a qual deverá ser provisionada a título de Reserva de Pagamento. O valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance será repartido entre o Gestor e os Consultores Especializados da seguinte forma: Gestor: 30% Consultor Especializado BDMG: 35% Consultor Especializado XP: 35%

Nome do Fundo	XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	13.811.400/0001-29
Participantes	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.

Consultor Imobiliário	Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
Forma de Constituição	Condomínio Fechado
Prazo de Duração	Indeterminado
Valor Total da Oferta	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
Benchmark	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-B com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-B com prazo semelhante.
Objeto	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
Objetivo	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.
Datas de Celebração	
Instrumento de Constituição do Fundo	07 de junho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	01 de setembro de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de setembro de 2011
Contrato de Distribuição	04 de agosto de 2011
Remuneração:	
Taxa de Administração	A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 1,11% (um inteiro e onze décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

	Na Taxa de Administração, já estão contempladas: i. Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e ii. Taxa de Consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
Remuneração do Consultor Imobiliário	A Taxa de Consultoria será paga pelo Fundo diretamente ao Consultor Imobiliário, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
Taxa de Performance	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, e o Consultor Imobiliário, sem prejuízo da Taxa de Consultoria Imobiliária, anteriormente mencionadas, receberão a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance calculada por ocasião da distribuição de rendimentos semestral das Cotas do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração, à razão de 11% (onze por cento) para o Gestor e 9% (nove por cento) para o Consultor Imobiliário, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

Nome do Fundo	AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	13.873.457/0001-52
Participantes	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
Forma de Constituição	Condomínio Fechado

Prazo de Duração	Indeterminado
Valor Total da Oferta	R\$ 75.250.000 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais)
Benchmark	Atingir rentabilidade anual de 10,2% no primeiro ano.
Objeto	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado.
Objetivo	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Datas de Celebração	
Instrumento de Constituição do Fundo	21 de junho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	20 de setembro de 2011
Declaração da Instituição Administradora	15 de outubro de 2011
Contrato de Distribuição	22 de agosto de 2011
Remuneração	
Taxa de Administração	A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de 0,37% (trinta e sete centésimo por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pela variação acumulado do IGP-M
Taxa de Gestão	A “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo a qual não sofrerá qualquer reajuste.

Nome do Fundo	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	97.521.225/0001-29
Participantes	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
Forma de Constituição	Condomínio Fechado
Prazo de Duração	Indeterminado
Valor Total da Oferta	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Benchmark	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante.
Objeto	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
Objetivo	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.
Datas de Celebração	
Instrumento de Constituição do Fundo	04 de julho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	30 de agosto de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de agosto de 2011
Remuneração:	
Taxa de Administração	Será devida Taxa de Administração ao Administrador do Fundo nas seguintes razões: i. se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,617% (seiscentos e dezessete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);

	ii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,627% (seiscentos e vinte e sete centésimos por cento) do Patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais); iii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,637% (seiscentos e trinta e sete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais) Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão e a Taxa de Formador de Mercado, devido ao Formador de Mercado, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
Taxa de Performance:	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão anteriormente mencionada, receberá a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, ser contratado pela Administradora/ Custodiante/Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder.

4.2.2 Relacionamento da Administradora com o Gestor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Administradora/ Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas para outros fundos sob gestão do Gestor, quais sejam, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Cadeias Produtivas de Minas Gerais, XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII e AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII; todos já detalhados no item 4.2.1 retro e ainda o seguinte fundo:

Nome do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação
CNPJ	12.969.125/0001-03
Participantes	
Administrador	Caixa Econômica Federal
Custodiante	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
Forma de Constituição	Condomínio Fechado
Prazo de Duração	6 anos
Valor Total da Oferta	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
Objeto do Fundo	O Fundo tem por objeto investir na realização de empreendimentos imobiliários residenciais, de unidades enquadradas nas regras do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, de acordo com o disposto nesse Regulamento, na Resolução n.º 578, de 2 de dezembro de 2008 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
Datas de Celebração	
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	05 de novembro de 2010
Remuneração	
Administrador	O Administrador receberá a taxa de administração equivalente ao percentual de 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre o somatório dos valores integralizados em cada SPE.
Gestor	O Gestor receberá a remuneração mensal equivalente a 1,4% (hum inteiro e quatro décimos por cento) ao ano incidente sobre o somatório dos valores integralizados em cada SPE.
Custodiante	O Custodiante receberá a remuneração mensal de acordo com o patrimônio líquido do Fundo, da seguinte forma: i. Caso o patrimônio líquido do Fundo seja inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a taxa a ser aplicada será de 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano; ii. Caso o patrimônio líquido do Fundo seja superior ou igual a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e inferior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a taxa a ser aplicada será de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano; iii. Caso o patrimônio líquido do Fundo seja superior ou igual a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a taxa a ser aplicada será de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano;

	A remuneração mínima mensal devida ao Custodiante é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), reajustada anualmente, de acordo com variação do IGP-M.

O Gestor poderá, no futuro, ser contratado pela Administradora/ Custodiante/Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor.

4.2.3. Relacionamento da Administradora com o Coordenador

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora do **FUNDO** e o Coordenador da Oferta não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

4.2.4. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Contratado

A Administradora e o Coordenador Contratado integram o mesmo grupo econômico (Grupo Citi).

4.2.5. Relacionamento da Administradora com o Estruturador Plural

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora do **FUNDO** e o Estruturador Plural da Oferta não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

4.2.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Gestor integram o mesmo grupo econômico.

O Coordenador Líder e o Gestor mantinham, na data deste Prospecto Definitivo, a seguinte relação: o Coordenador Líder foi contratado pela Administradora do **FUNDO**, gerido pelo Gestor, para prestação de serviços de distribuição de Cotas, conforme contratos celebrados entre o Administrador, o Distribuidor e o Gestor em 14 de março de 2012.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder foi contratado para a prestação de serviços de distribuição de cotas em alguns fundos geridos pelo Gestor, quais sejam: Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII e AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII; todos já detalhados no item 4.2.1 retro.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que há relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Gestor, a saber: ambas as sociedade têm a mesma controladora final, que é a XP Controle Participações S.A.

4.2.7. Relacionamento do Coordenador Líder com os demais participantes da Oferta Pública

O Coordenador Líder declara que não possui qualquer relacionamento relevante com as demais partes envolvidas com o **FUNDO** bem como não subscreverá Cotas do **FUNDO**, tendo apenas firmado o Contrato de Distribuição.

4.3 CONFLITOS DE INTERESSE

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 29 deste Prospecto Definitivo, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, referidos no capítulo “Fatores de Risco, nas páginas 61 a 66 adiante.

Nos termos do Regulamento, os atos que caracterizem conflito de interesses dependerão de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4 PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

4.4.1 GERAL

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder deverá assegurar, dentre outros:

- (a) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo;
- (b) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
- (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

A presente Oferta das Cotas do **FUNDO** será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que a aplicação inicial mínima, em distribuição primária, deverá ser de pelo menos R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, cada uma com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), (“Aplicação Inicial Mínima”); (iv) não serão admitidas Cotas fracionárias, ou seja, em valor diferente de R\$ 100,00 (cem reais).

Caso, ao final do Prazo de Colocação e/ou alocação, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Valor Mínimo da Oferta, seja por conta de rateio, falha na liquidação ou subscrição condicionada do Investidor conforme art. 31 da Instrução CVM nº 400/03 e item 4.5 do Prospecto, localizado na página 41 abaixo, serão exclusivamente nestes casos, autorizadas a subscrição e a integralização de saldo inferior a Aplicação Inicial Mínima.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

4.4.2 FORMAÇÃO DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO

Conforme previsto no Contrato de Distribuição, o processo de distribuição das Cotas poderá contar com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários.

O(s) Coordenador(es), Coordenador(es) Contratado(s), Corretoras Contratadas e Participante(s) Especial (ais) serão convidados diretamente pelo Coordenador Líder e assinarão termo de adesão próprio, por meio do qual concretizarão sua adesão ao Contrato de Distribuição e todos seus termos e condições.

4.4.3 AVISO AO MERCADO

Após a publicação do Aviso ao Mercado o Coordenador Líder, o(s) Coordenador(es), o(s) Coordenador(es) Contratado(s), o(s) Participante(s) Especial (ais) e a(s) Corretora(s) Contratada(s) iniciarão os esforços de venda das Cotas, conforme especificado no Cronograma da Oferta.

4.4.4 ANUNCIO DE INÍCIO

Na data da publicação do Anúncio de Início, será aberto o Prazo de Colocação, no qual qualquer Investidor poderá subscrever Cotas da forma abaixo descrita, cuja Data de Liquidação financeira será especificada no Cronograma da Oferta.

A distribuição pública das Cotas será realizada de acordo com os termos e condições a seguir descritos:

- (a) O recebimento de ordens de investimento será realizado no Prazo de Colocação, conforme especificado no comunicado ao mercado do Início de Oferta Pública;
- (b) No decurso do Prazo de Colocação, o Investidor que pretender aderir à Oferta o fará mediante a assinatura do Boletim de Subscrição.
- (c) Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, e em razão da possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do que dispõe o item - “Subscrição Condicionada” abaixo;
- (d) A Oferta será realizada tanto no ambiente da BM&FBOVESPA, como diretamente no Escriturador.

4.4.5 PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos: (i) liquidação via BM&FBOVESPA e (ii) liquidação via Escriturador, sendo que o volume total a ser liquidado em cada ambiente será definido pelo Coordenador Líder, discricionariamente, após os recebimentos das ordens, conforme procedimento adiante descrito.

O procedimento de alocação das ordens ocorrerá no dia útil seguinte ao recebimento de ordens de compra (“Procedimento de Alocação de Ordens”), conforme cronograma estimativo da Oferta evidenciado no Anuncio de Início.

Quando do encerramento da coleta das ordens de compra, a BM&FBOVESPA e o Escriturador informarão ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em cada ambiente de liquidação, sendo certo que:

- Coordenador Contratado: A liquidação financeira das ordens enviadas pelos Investidores por intermédio do Coordenador Contratado deverá ocorrer diretamente junto ao Escriturador do Fundo. Não obstante, o Coordenador Contratado, baseado em critérios internos, poderá oferecer aos Investidores a opção de liquidação financeira de suas ordens junto à BM&FBovespa, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBovespa, por meio da Citigroup Global Markets Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Demais Instituições: Os Investidores das demais instituições deverão integralizar as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

O Coordenador Líder, o Coordenador, o(s) Participante(s) Especial(is) e a(s) Corretora(s) Contratada(s) farão sua liquidação exclusivamente através do sistema da BM&FBOVESPA.

As Cotas subscritas para integralização por meio de conferência de bens imóveis, serão processadas única e exclusivamente pelo Coordenador Líder, via Escriturador.

Com base nas informações enviadas pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador, o Coordenador Líder verificará: (i) se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) se o Valor Total da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante do que definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume.

O Coordenador Líder deverá informar a BM&FBOVESPA e ao Escriturador, de maneira discricionária, qual montante será alocado em cada ambiente. O montante total informado pelo Coordenador Líder resultará obrigatoriamente na liquidação no montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta ou no montante equivalente ao Valor Total da Emissão, não havendo a possibilidade de liquidação em montante diferente desses.

As ordens recebidas pelo Escriturador através do Coordenador Contratado serão alocadas conforme critério de ordem de chegada, enquanto que as ordens recebidas pela BM&FBOVESPA através do Coordenador Líder, do(s) Coordenador(es), do(s) Participante(s) Especial(is) e da(s) Corretora(s) Contratada(s) serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional conforme demanda e montante destinado ao ambiente da BM&FBOVESPA.

Caso após a liquidação da Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, poderá o Coordenador Líder alocar este saldo residual exclusivamente através de liquidação no Escriturador, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira liquidação.

Eventualmente, caso mesmo após a segunda liquidação o Valor Mínimo da Oferta ainda não seja atingido, os recursos serão devolvidos aos Investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA e Escriturador, devendo a Administradora proceder à imediata liquidação do **FUNDO**.

4.5 SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

Em razão da possibilidade de distribuição parcial, conforme item 3.9, na página 26 do Prospecto, e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, será conferido aos Investidores ao longo de todo o Prazo de Colocação o direito de condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) do Valor Total da Oferta; ou (b) havendo Distribuição Parcial, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Quotas objeto do Boletim de Subscrição; ou (ii) a quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, ou outro valor definido conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Aplicação, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição.

4.6 CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

4.7 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O objeto primordial do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, potencialmente rentáveis, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotes em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais ou não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou qualquer outro tipo de

imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos; (ii) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Os recursos da presente distribuição permitirão que o **FUNDO** adquira, para imediata locação:

- (i) os imóveis localizados no Edifício Padauri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.358 a 124.384 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo;
- (ii) os imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.679 a 133.706 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo;
- (iii) o imóvel localizado no Bloco E do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo;
- (iv) os imóveis localizados nos depósitos do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.708 a 133.717, do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo; e
- (v) os imóveis denominados como Lojas A1, A2 e A3, localizada no Bloco A do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.355, 124.356 e 124.357 (lojas A) do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo.

Tais imóveis a serem adquiridos totalizam uma área bruta locável (“ABL”) de 35.770,74 m², e são, atualmente, de propriedade (domínio útil) da Top Center, que os aluga a diversos inquilinos. Maiores informações sobre os Ativos Alvo encontram-se na seção 8.2 do presente Prospecto Definitivo.

Após a alienação dos referidos Ativos Alvo ao **FUNDO** e na mesma data da imissão deste na posse indireta dos imóveis, será firmado com os locatários os respectivos instrumentos de cessão da locação para que os direitos e obrigações previstos nos Contratos de Locação atuais sejam respeitados pelas partes signatárias do CCV.

Conforme anteriormente mencionado no item 0 retro, a aquisição dos referidos Ativos Alvo, com todas as suas acessões e benfeitorias, será feita, nos termos do CCV, pelo preço total de R\$ 232.700.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e setecentos mil reais) estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Avaliadora, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados.

Caso apenas seja captado o Valor Mínimo da Oferta, o Deck Park e os Depósitos não serão adquiridos pelo **FUNDO**, sendo adquirido somente o domínio útil das unidades que compõem o Edifício Padauri, Edifício Demini e Lojas.

5. NOVAS EMISSÕES

Por proposta da Administradora, o **FUNDO** poderá, encerrada a presente Emissão, e, após obtida prévia autorização da CVM, realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos reais, observadas as disposições do seu Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimento e às regras para novas emissões, sendo observado, principalmente, que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado na Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou (c) ao valor de mercado das Cotas já emitidas; (ii) não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral; (iii) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

6. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

Além das informações periódicas e eventuais previstas no Regulamento, a Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e Investidores em geral, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**. Todas as informações relativas ao **FUNDO** serão publicadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.citi.com.br/corporate) e serão mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora. Além disso, tais informações serão, ainda, enviadas à BM&FBOVESPA e à CVM.

7. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Histórico dos Fundos de Investimento Imobiliário

No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14/01/1994. A Instrução CVM nº 205/94 foi revogada pela Instrução CVM nº 472/08, que por sua vez foi alterada recentemente pelas Instruções CVM nº 478/09, Instrução CVM nº 498/11, e Instrução CVM nº 517/11.

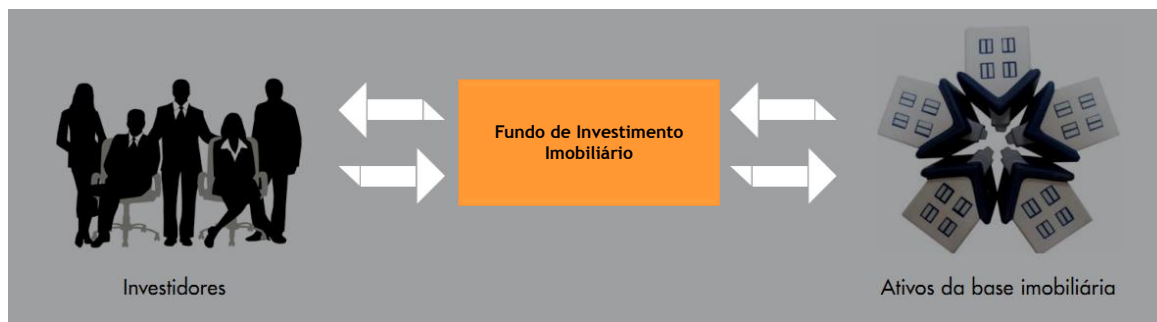
A partir de 2005, a atividade dos investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Como reflexo da evolução do marco regulatório na indústria e da criação de um ambiente de investimento atrativo à pessoa física, o mercado de fundos imobiliários listados, aos poucos, ganhou a forma que possui hoje.

Em 2011, segundo dados da CVM, foram registradas R\$ 7,6 bilhões em oferta de cotas de FII, volume 21,2% menor que 2010, mas 166% maior do que 2009.

Os FIIs são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos imobiliários de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros Fundos Imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arrendamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.



O Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário:

“Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II - desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III - ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV - cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V - certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI - cotas de outros FII;

VII - certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

VIII - letras hipotecárias; e

IX - letras de crédito imobiliário.”

No entanto, a Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409/04.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do **FUNDO**.

Para possuir tal benefício tributário, o **FUNDO** deve:

- Distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- Aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ainda, o Investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, uma vez que os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** são isentos de IR, desde que: a) o Cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de Cotas do **FUNDO**; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo **FUNDO**; c) as Cotas do **FUNDO** sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o **FUNDO** tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04). Para melhores esclarecimentos vide Seção Tributação, deste Prospecto Definitivo.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das Cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das Cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos Cotistas.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8.668/93 e da Instrução CVM nº 205/94, esta revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478/09, Instrução CVM nº 482/10, Instrução CVM nº 516/11 e Instrução CVM nº 517/11.

Essa nova forma de investimento veio, portanto, viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários, diversificando suas carteiras e contando com gestão profissional. Os fundos passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos imobiliários, que compõem seu portfólio. Portanto, o investimento em FII configura-se como uma alternativa de investimento no setor imobiliário, substituindo o investimento complicado em imóveis, sem a preocupação de inquilinos e com vantagens fiscais, já que o investidor recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda¹, além de contar com a transparência de investimento na Bolsa de Valores. O FII apresenta diversas vantagens em comparação à compra direta de um imóvel, conforme se observa a seguir:

	COMPRA DE IMÓVEL	INVESTIMENTO EM FII
VANTAGEM FISCAL	OS ALUGUÉIS PROVENIENTES DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DIRETA SÃO TRIBUTADOS PELO IRPF (ATÉ 27,5%)	NÃO HÁ INCIDÊNCIA DE IR SOBRE O RENDIMENTO DISTRIBUÍDO PELO FUNDO PARA PESSOA FÍSICA*
LIQUIDEZ	A VENDA DEPENDE DE DIVERSAS VARIÁVEIS E COMPLICAÇÕES QUE TORNAM DIFÍCIL A RÁPIDA NEGOCIAÇÃO DE UM IMÓVEL	AS COTAS DO FUNDO SERÃO NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA, OBSERVADO QUE HÁ O RISCO DE LIQUIDEZ INERENTE A TÍTULOS NEGOCIADOS EM BOLSA. (VER FATORES DE RISCO - RISCOS RELACIONADOS A LIQUIDEZ)
ACESSIBILIDADE	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COMPLETO OU EM PARCERIA COM OUTROS INVESTIDORES EM UM UNIVERSO REDUZIDO	PERMITE QUE INVESTIDORES COMPREM PARTICIPAÇÃO EM IMÓVEIS QUE SERIAM INACESSÍVEIS PARA UM INVESTIMENTO ISOLADO
SIMPLICIDADE	INVESTIDOR PRECISA SE PREOCUPAR COM ESCRITURAS, CERTIDÕES, ITBI, LOCAÇÃO, VACÂNCIA, REFORMA, COBRANÇA, ETC.	NEGOCIAÇÃO VIA HOME-BROKER, COM PAGAMENTO DE CORRETAGEM À CORRETORA E CONFORME LIQUIDEZ DE CADA FUNDO (VER FATORES DE RISCO - RISCOS RELACIONADOS A LIQUIDEZ)
GESTÃO	O PROPRIETÁRIO DE UM IMÓVEL DE ALUGUEL, EM GERAL, NÃO TEM TEMPO PARA OBSERVAR O DIA-A-DIA DO IMÓVEL E ENCONTRAR MANEIRAS DE MELHORAR OS SEUS GANHOS	O FUNDO TEM PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS NO SETOR QUE IRÃO BUSCAR A OTIMIZAÇÃO DA RENTABILIDADE

¹São isentos de IR os rendimentos distribuídos pelo fundo à pessoa física titular de menos de 10% de cotas de fundo cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

²Vide Riscos Relacionados à Liquidez, na Seção Fatores de Risco, na página 61 deste Prospecto Definitivo

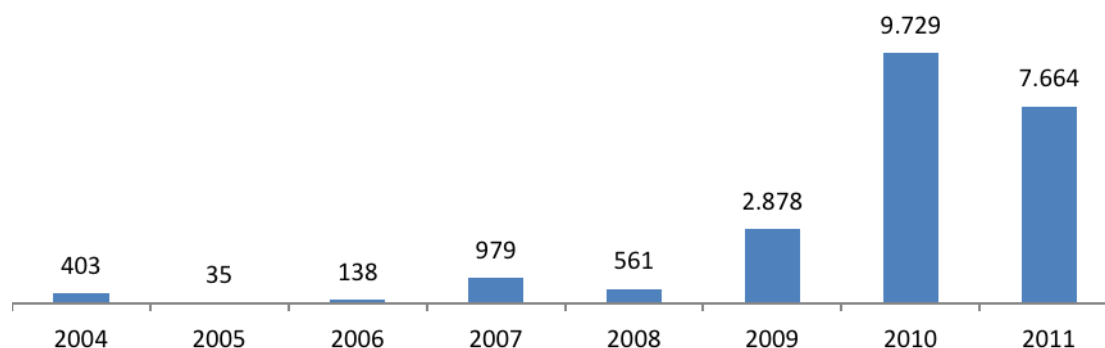
Diagnóstico do Setor no Brasil

Atualmente o país vive uma nova realidade de mercado, tendo em vista as moderadas taxas de inflação, os novos conceitos que permeiam os meios empresariais - de qualidade, competitividade e produtividade - e o encaminhamento de reformas estruturais que conduzem de forma gradativa à estabilização da economia.

Recentemente, 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.

Apesar de terem sido criados há mais de 10 anos, o volume de oferta de novos fundos não tem apresentado um ritmo consistente. Mesmo assim, nota-se um crescimento em sua importância e popularidade. A seguir verifica-se a evolução do volume de Novas Emissões de FIIs:

Mercado de FII (R\$ milhões) - Ofertas Públicas ICVM 400¹



Fonte: CVM - Dez/2011

Até dezembro de 2011, a indústria de FIIs no Brasil totalizava mais de 127 (cento e vinte e sete) fundos registrados na CVM, com um patrimônio total de aproximadamente R\$ 12 bilhões. (Fonte: Comissão de Valores Mobiliários - CVM)

7.1 RENTABILIDADE DOS FII

Composição da Rentabilidade dos Fundos Imobiliários

O retorno do capital investido nos FIIs se dá por meio (i) da distribuição de resultados, (ii) da venda das cotas ou, (iii) quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Desta forma, um FII, durante sua operação regular, possibilita duas fontes de rentabilidade esperada sobre o capital de seu investidor:

- (i) rendimentos mensais (distribuição das receitas, normalmente provenientes de aluguéis e rendimentos de aplicações financeiras, descontadas das despesas do fundo); e
- (ii) variação positiva ou negativa no valor da Cota, também chamado de valor de capitalização de mercado, cujo retorno somente é materializado no momento de alienação das Cotas.

8. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO

O objeto primordial do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, potencialmente rentáveis, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotes em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais ou não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou qualquer outro tipo de imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos; (ii) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor. Os recursos da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, todos compostos de unidades comerciais, situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo e a seguir melhor descritos.

8.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

8.1.1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

O Empreendimento Imobiliário está localizado à Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville, na cidade de Barueri/SP. O Empreendimento Imobiliário conta com uma área total construída de 125 mil metros quadrados e é composto por 4 (quatro) edifícios, sendo 3 (três) deles corporativos e um comercial, um Deck Park e lojas. O Empreendimento Imobiliário conta ainda com um *boulevard* de convivência que contempla serviços, gastronomia, paisagismo e Centro de Eventos.





Além disso, o Empreendimento Imobiliário conta com algumas especificações listadas abaixo:

- Teleporto com sistema integrado de voz e dados no modelo de outsourcing; Cabeamento estruturado Categoria E5; *backbones* ópticos; *firewall* e *switches*; 100 pares de ramais DDR digital; um ponto de banda larga (compartilhada de até 2 MB); CPD 24h.
- Central de água gelada de 2.100 TR, composta por três resfriadores por gás ecológico e três torres de resfriamento; sistema central de ar condicionado com monitoramento integral através de sistema de automação que efetua a regulação de conforto para os usuários através de VAVs.

- Sistema BMS de software de gerenciamento predial, que realiza gerenciamento de iluminação, ar condicionado, ventilação, exaustão
- 64 câmeras de CFTV para a segurança do prédio
- 8 elevadores, por edifício, com software próprio que controla e supervisiona todo o processo

O Edifício Paudauri e o Edifício Demini, que fazem parte do Empreendimento Imobiliário, foram os contemplados em 2011 com a certificação LEED® for Existing Buildings: Operation & Maintenance (EB:O&M), na categoria Silver, versão 3.0, Multiple Buildings, concedida pelo United States Green Building Council (USGBC) - que avalia e reconhece soluções e tecnologias sustentáveis adotadas no processo de operação e manutenção de um empreendimento existente, visando reduzir os impactos causados no meio ambiente durante toda a vida útil da edificação.

8.2 ATIVOS ALVOS

Os Ativos Alvos que estão sendo adquiridos pelo **FUNDO**, com os recursos da Oferta, são compostos pelo (i) Edifício Paudauri (Bloco B), (ii) Edifício Demini (Bloco C), (iii), Lojas do Bloco A; (iv) Depósitos e (v) Deck Park. Os Ativos Alvos estão sendo adquiridos por R\$ 232.700.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e setecentos mil reais), perfazendo o montante total de oferta de R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais), assumindo-se a Emissão Total das Cotas.

Caso haja apenas a Distribuição Parcial das Cotas, os Ativos Alvos adquiridos serão (i) Edifício Paudauri (Bloco B), (ii) Edifício Demini (Bloco C) e (iii) Lojas. Neste caso, os Ativos Alvos serão adquiridos por R\$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais), perfazendo o montante total da oferta de R\$ 245.558.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais).

Atualmente, encontram-se vigentes 49 (quarenta e nove) contratos de locação referentes à locação de 60 (sessenta) imóveis, 324 (trezentas e vinte e quatro) vagas de garagem do Deck Park, 08 (oito) espaços para antenas ou equipamentos e 02 (dois) espaços para caixas eletrônicos, sendo que, atualmente 07 (sete) dos 10 (dez) depósitos ainda estão disponíveis para locação.

Além das 328 vagas de garagem que são locadas diretamente conforme acima, existe contrato de operação de estacionamento de todas as vagas de garagem do Condomínio Administrativo Rio Negro, que também engloba as demais vagas do Deck Park.

Em relação ao direito à ação renovatória, dentre os contratos atualmente vigentes, 25 (vinte e cinco) contratos foram celebrados por prazo determinado igual ou superior a 05 (cinco) anos, dando, em princípio, direito aos locatários de proporem ação renovatória. Contudo, dentre esses em 06 (seis) contratos já se operou a decadência do direito de propor a ação renovatória, bem como 05 (cinco) contratos não dão direito a propositura de ação renovatória em razão da natureza do imóvel/ espaço locado.

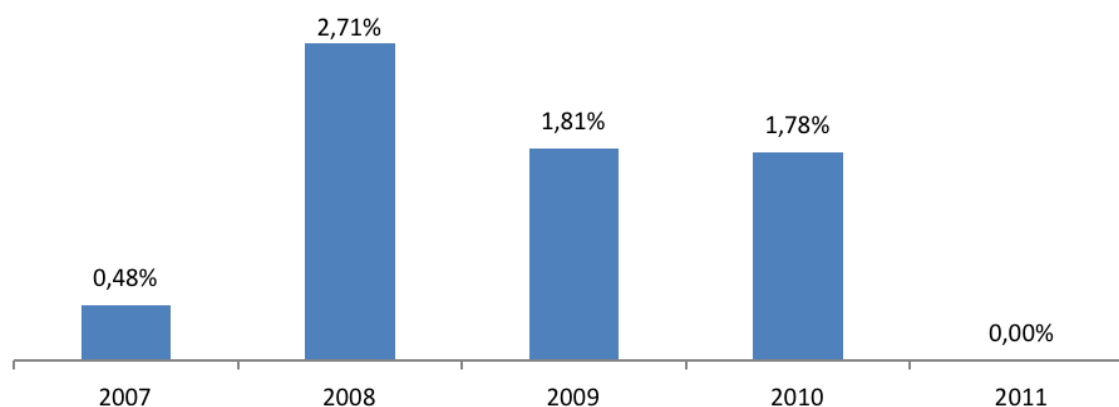
Abaixo, alguns dos atuais locatários dos Ativos Alvo:

	Adidas do Brasil Ltda	Representação da marca Adidas no Brasil		BT Latam Brasil Ltda.	Empresa de telecomunicações do Reino Unido
	Assurant Seguradora S.A	Empresa americana de seguros		C&A Modas Ltda.	Empresa de segmento de moda no varejo
	Atlantica Hotels International Brasil	Rede internacional de hotéis		Campari do Brasil Ltda.	Empresa do segmento de bebidas alcóolicas
	ABN AMRO Real S.A	Banco comercial ABN Real		CSAV Agenciamento de Transportes Ltda	Empresa multinacional de transportes, atua em toda a América Latina
	Banco Bradesco S.A	Banco comercial Bradesco		Diveo do Brasil Telecomunicações Ltda	Empresa de telecomunicações da UOL
	Banco Citibank S.A	Banco comercial CitiBank		Orthofix do Brasil Ltda.	Empresa italiana de produtos ortopédicos
	Banco Commercial Investment Trust do Brasil S.A	Banco CIT Brasil		Paramount Home Entertainment (Brasil) Ltda.	Representação da Paramount Ent. no Brasil, estúdios de cinema americano
	Banco IBI S.A	Banco de soluções financeiras do Bradesco		Spoleto Franchising Ltda	Empresa multinacional de transportes, atua em toda a América Latina
	Itaú Unibanco Holding S.A	Agência do banco Itaú		Tim Celular S.A	Loja comercial da TIM
	Banco VR S.A	Banco gerenciador das empresas VR		Warner Bros Publicidade Ltda	Representação da Warner Bros no Brasil, produtora de cinema.

Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

Os Ativos Alvo, nos últimos 2 (dois) anos apresentaram vacância inferior a 1%, com base na Área Bruta Locável - ABL ocupada, estando em janeiro/2012 100% locados²:

Vacância Histórica - % em m² de ABL



Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

A seguir, uma breve descrição dos locatários que representam mais de 10% (dez por cento) da receita bruta do **FUNDO**.

Adidas do Brasil Ltda. (Fonte: Web site e RI Adidas)

² Existem apenas 7 depósitos vagos, conforme item 8.2.5 adiante.

A Adidas do Brasil Ltda., empresa cadastrada no CNPJ/MF sob nº 42.274.696/0001-94, com sede na Alameda Rio Negro, 585, Edifício Demini, conjunto 81, 82, 91, 92, 101 e 102, Município de Barueri, Estado de São Paulo, é a subsidiária brasileira da marca Adidas, empresa alemã de equipamentos e materiais esportivos fundada em 1924 e registrada em 1949. Com mais de 45.000 funcionários, faturou no ano de 2010 \$ 11.990 milhões de euros, segundo suas demonstrações financeiras.

No Brasil, a empresa iniciou suas operações em 1973 e possui lojas próprias em mais de 15 estados brasileiros, além das diversas lojas multimarcas em que seus produtos podem ser encontrados. A Adidas do Brasil possui diversos escritórios pelo país que representam sua marca regionalmente.

Banco Bradesco Cartões S.A. (Fonte: RI Bradesco)

O Banco Bradesco foi fundado em 1943 como banco comercial, no final da década de 60 a instituição já se tornara o maior banco comercial do setor privado e hoje continua entre os maiores. Oferece uma ampla gama de produtos e serviços bancários e financeiros no Brasil e no exterior para pessoas físicas, pequenas e médias empresas no Brasil, e importantes sociedades nacionais e internacionais.

Segundo relatório do próprio Banco Bradesco, referente ao terceiro semestre de 2011, seus ativos totais até setembro de 2011 totalizavam R\$ 722,289 bilhões. O lucro líquido ajustado no mesmo período foi de R\$ 8,247 bilhões e seu valor de mercado era de R\$ 96,682 bilhões.

O Banco Bradesco Cartões S.A., é empresa cadastrada no CNPJ/MF sob nº 59.438.325/0001-1, com sede Cidade de Deus, Prédio Novíssimo, Vila Yara, no Município de Osasco, Estado de São Paulo.

Banco Ibi S.A. - Banco Múltiplo (Fonte: Banco Ibi)

Banco Ibi é um banco de soluções financeiras pertencente ao Bradesco. Era controlado pela rede de lojas de departamento C&A até junho de 2009, quando foi comprado pelo Bradesco por R\$ 1,4 bilhões, mas continua até hoje em parceria com a cadeia de departamento. Oferece várias opções de seguros, além de administrar cartões private label (cartões de lojas) e oferecer cartões de crédito das bandeiras Visa e MasterCard. Além disso, o banco oferece empréstimos.

O Banco está presente em todo o Brasil, além de países como Argentina e México. Em 2010, segundo seu relatório de administração, o lucro líquido do Banco foi de R\$ 278,44 milhões e seus ativos totais totalizavam R\$ 4,92 bilhões.

O Banco IBI S.A. - Banco Múltiplo é inscrito no CNPJ/MF sob nº 04.184.779/0001-01 e tem sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo na Alameda Rio Negro, 585, Edifício Demini, 4º andar.

Nos itens a seguir, apresentamos as especificações dos Edifícios Padauri e Demini, Lojas, Depósitos e do *Deck Park* a serem adquiridos pelo **FUNDO**, bem como um resumo das principais condições contratuais e histórico de vacância e preço de aluguel por metro quadrado (m²).

8.2.1 TORRE PADAURI

Com 13 andares, a Torre Padauri possui 19.390 metros quadrados de área construída e uma Área Bruta Locável - ABL de 15.964 metros quadrados. Em dezembro de 2011, os contratos dos andares da Torre Padauri apresentavam um aluguel médio de R\$ 54,38 por metro quadrado e uma receita mensal de R\$ 868.085,65. Além disso, a Torre Padauri possui também ABL de 1.120 metros quadrados destinados ao varejo, com aluguel médio de R\$ 32,22 e uma receita mensal de R\$ 36.081,52. O Edifício Padauri é composto por 27 (vinte e sete) unidades autônomas, sendo 01 (um) restaurante e 26 (vinte e seis) conjuntos corporativos, os quais são objeto das matrículas n.ºs 124.358, 124.359, 124.360, 124.361, 124.373, 124.362, 124.374, 124.363, 124.375, 124.364,

124.376, 124.365, 124.377, 124.366, 124.378, 124.367, 124.379, 124.368, 124.380, 124.369, 124.381, 124.370, 124.382, 124.371, 124.383, 124.372 e 124.384, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

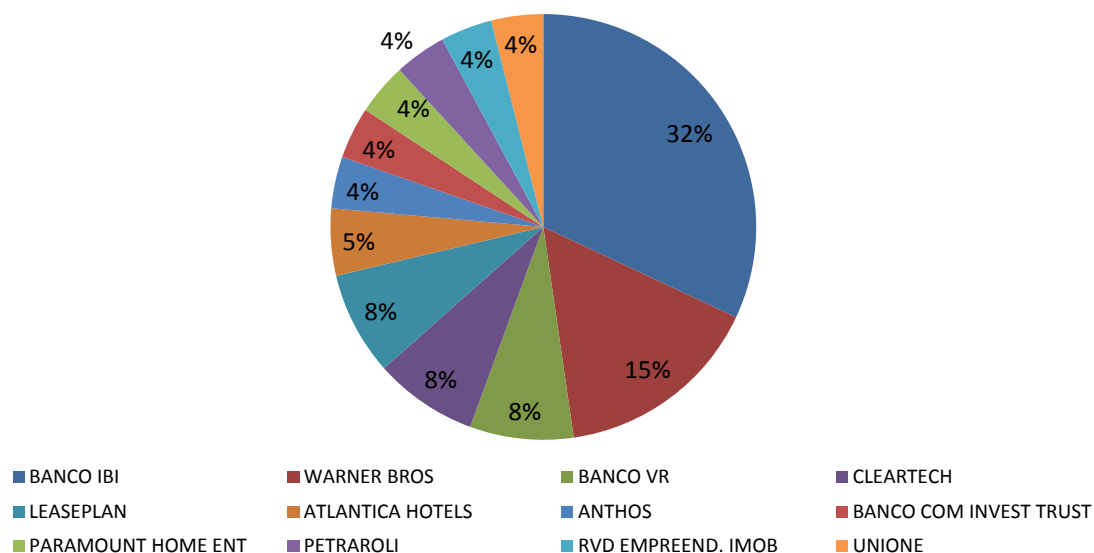
A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos dos andares da Torre Patauiri:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
1º	BANCO IBI	651 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
1º	BANCO IBI	651 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
2º	BANCO IBI	611 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
2º	BANCO IBI	611 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
3º	BANCO IBI	611 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
3º	BANCO IBI	611 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
4º	BANCO IBI	611 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
4º	BANCO IBI	611 m²	01/09/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
5º	PETRAROLI	611 m²	01/11/09	31/10/14	29/04/14	IGPM
5º	ANTHOS	611 m²	01/09/11	31/08/16	29/02/16	IGPM
6º	BANCO VR	611 m²	01/10/07	31/03/12	----	IGPM
6º	BANCO VR	611 m²	01/10/07	31/03/12	---	IGPM
7º	BANCO COM INVEST TRUST	611 m²	18/01/05	17/01/14	16/07/14	IGPM
7º	UNIONE	611 m²	31/11/04	30/11/13	29/05/13	IGPM
8º	WARNER BROS	611 m²	10/11/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
8º	WARNER BROS	611 m²	10/11/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
9º	WARNER BROS	611 m²	10/11/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
9º	WARNER BROS	611 m²	10/11/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
10º	LEASEPLAN	611 m²	01/10/10	30/09/15	29/03/15	IGPM
10º	LEASEPLAN	611 m²	01/10/10	30/09/15	29/03/15	IGPM
11º	RVD EMPREEND. IMOB	611 m²	08/09/09	07/09/12	---	IGPM
11º	PARAMOUNT HOME ENT	611 m²	15/08/08	14/08/16	13/02/16	IGPM
12º	CLEARTECH	611 m²	01/02/08	31/01/13	30/07/12	IGPM
12º	CLEARTECH	611 m²	01/02/08	31/01/13	30/07/12	IGPM
13º	ATLANTICA HOTELS	790 m²	01/07/10	30/06/15	29/01/15	IGPM
13º	WEB PREMIO	431 m²	01/10/07	30/09/12	29/03/12	IGPM

Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

Distribuição dos Contratos por Receita de Aluguel

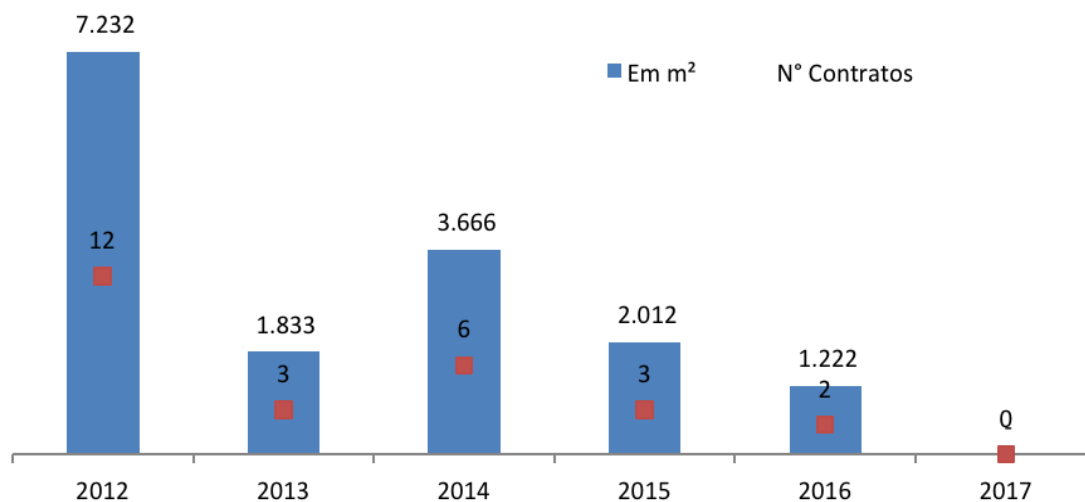
Com base no fluxo de alugueis do mês de dezembro/2011, apresentamos a seguir o resumo da concentração da receita de aluguel por locatário. Nota-se que a Torre Padauri está concentrado nos inquilinos Banco Ibi e Warner Bros:



Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

Distribuição dos Vencimentos dos Contratos Vigentes

Com base na posição de contratos de dezembro/2011, apresentamos a seguir o cronograma de vencimento de contratos da Torre Padauri:



Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

8.2.2 TORRE DEMINI

Com 13 andares, a Torre Demini possui 19.489 metros quadrados de área construída e uma Área Bruta Locável - ABL de 15.964 metros quadrados. Em dezembro de 2011, os contratos dos andares da Torre Demini apresentavam um aluguel médio de R\$ 55,64 por metro quadrado e uma receita mensal de R\$ 888.266,06. Além disso, a Torre Demini possui também ABL de 1.318 metros quadrados destinados ao varejo, com aluguel médio de R\$ 13,11 e uma receita mensal de R\$ 17.335,80. O Edifício Demini é composto por 28 (vinte e oito) unidades autônomas, sendo 01 (um) centro de convenções, 01 (uma) loja, 01 (uma) academia e 25 (vinte e cinco) conjuntos corporativos, as quais são objeto das matrículas n.ºs 133.679, 133.680, 133.681, 133.682, 133.683, 133.684, 133.685, 133.686, 133.687, 133.688, 133.689, 133.690, 133.691, 133.692, 133.693, 133.694, 133.695, 133.696, 133.697, 133.698, 133.699, 133.700, 133.701, 133.702, 133.703, 133.704, 133.705 e 133.706, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

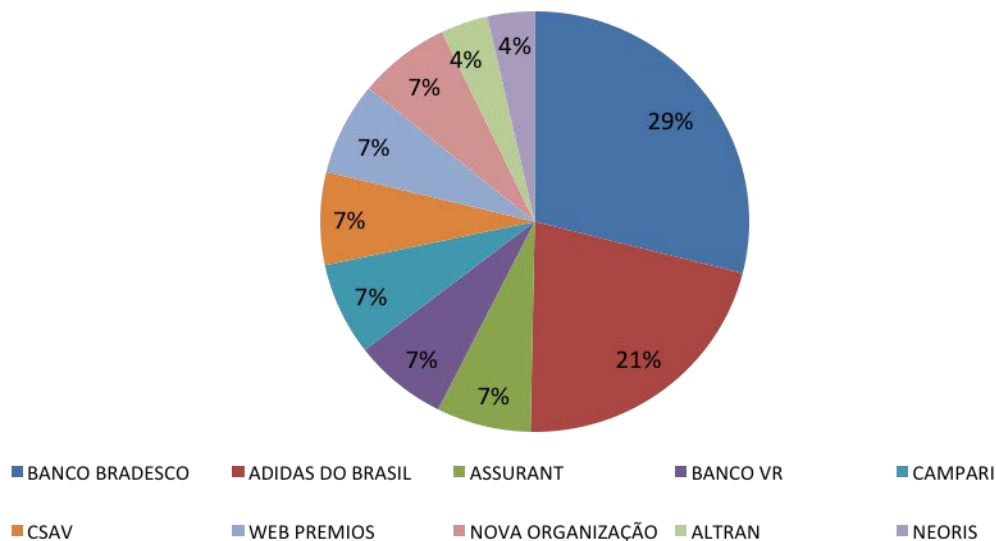
A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos dos andares da Torre Demini:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
Térreo	NOVE ORG DE EVENTOS LTDA.	1194	25/05/09	24/05/12	-----	IGPM
1º	BANCO BRADESCO	574	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
1º	BANCO BRADESCO	728	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
2º	BANCO BRADESCO	611	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
2º	BANCO BRADESCO	611	10/04/08	09/04/13	09/10/12	IGPM
3º	ASSURANT	611	01/12/06	30/11/16	30/05/16	IGPM
3º	ASSURANT	611	01/12/06	30/11/16	30/05/16	IGPM
4º	ALTRAN	611	05/12/06	15/08/13	15/02/13	IGPM
4º	NEORIS	611	18/04/11	17/04/16	17/10/15	IGPM
5º	CSAV	611	01/03/07	29/02/12	29/08/11	IGPM
5º	CSAV	611	16/04/07	29/02/12	-----	IGPM
6º	CAMPARI	611	01/06/07	31/05/12	31/12/11	IGPM
6º	CAMPARI	611	15/11/08	14/06/12	-----	IGPM
7º	WEB PREMIO	611	05/04/10	30/11/12	-----	IGPM
7º	WEB PREMIO	611	01/12/09	30/11/12	-----	IGPM
8º	ADIDAS DO BRASIL	611	01/09/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
8º	ADIDAS DO BRASIL	611	01/09/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
9º	ADIDAS DO BRASIL	611	01/09/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
9º	ADIDAS DO BRASIL	611	01/09/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
10º	ADIDAS DO BRASIL	611	01/09/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
10º	ADIDAS DO BRASIL	611	01/09/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
11º	BANCO BRADESCO	611	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
11º	BANCO BRADESCO	611	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
12º	BANCO BRADESCO	611	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
12º	BANCO BRADESCO	611	01/10/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
13º	BANCO VR	611	01/04/07	31/03/12	31/09/11	IGPM
13º	BANCO VR	611	01/04/07	31/03/12	31/09/11	IGPM

Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

Distribuição dos Contratos por Receita de Aluguel

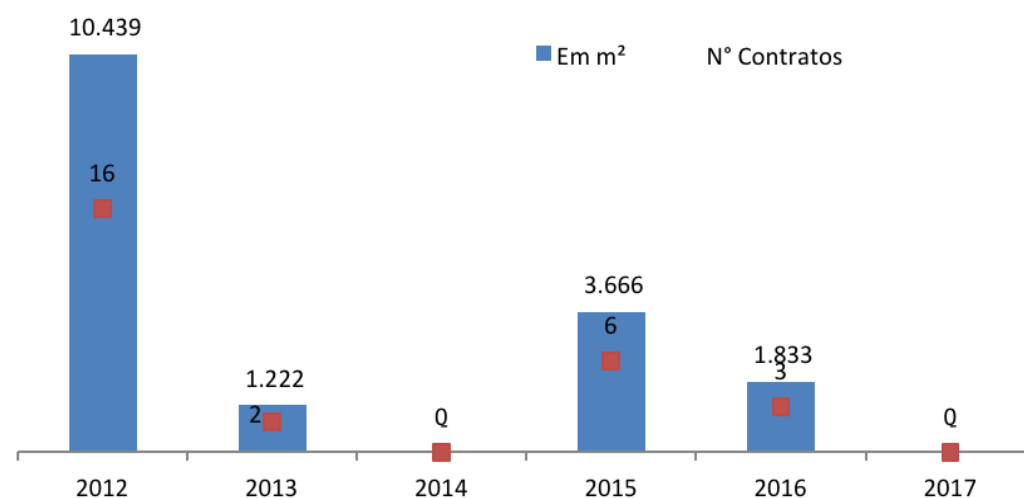
Com base no fluxo de alugueis do mês de dezembro/2011, apresentamos a seguir o resumo da concentração da receita de aluguel por locatário. Nota-se que a Torre Demini está concentrada nos inquilinos Banco Bradesco e Adidas do Brasil:



Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

Distribuição dos Vencimentos dos Contratos Vigentes

Com base na posição de contratos de dezembro/2011, apresentamos a seguir o cronograma de vencimento de contratos da Torre Demini:



Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

8.2.3 ESTACIONAMENTO - DECK PARK

O Deck Park é um único imóvel, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, com a área privativa de 17.905,380m², a área comum de 1.090,588m² e a área total de 18.995,968m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,7093% de todo o terreno condominial, sendo que da área acima, 15.034,824m² são áreas cobertas edificadas e 3.961,144m² são áreas descobertas. O Deck Park confere um rendimento de aluguel mensal médio de R\$68.888,99.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos do Deck Park:

Vagas	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
302	C&A MODAS LTDA	---	1/8/2010	1/8/2017	---	IGP-M
22	CAMPARI DO BRASIL LTDA.	---	15/09/2007	31/05/2012	---	IGP-M

* as demais vagas são exploradas pela empresa Netpark Administração e Serviços de Estacionamento Ltda. e 34,89% da renda obtida com a exploração do estacionamento é repassada para a proprietária do imóvel.

Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

8.2.4 LOJAS

As Lojas estão localizadas no Edifício Jaçari e são objeto das Matrículas 124.355, 124.356 e 124.357, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, possuem ABL de 478 metros quadrados destinados ao varejo, com aluguel médio de R\$ 61,25 e uma receita mensal de R\$ 25.705,68.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos das Lojas do Bloco A:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
LJ-A-1	BANCO CITIBANK SA	46,28	1/5/2009	30/4/2014	29/10/2013	IGP-M
LJA-2	BANCO CITIBANK SA	245,66	1/5/2009	30/4/2014	29/10/2013	IGP-M
LJA-3	ANDRE DE OLIVEIRA DAURIA	149,00	1/5/2011	30/4/2016	29/10/2015	IGP-M
LJ-A-3	SOLIMONS REST.	149,00	15/05/2007	14/5/2012	---	IGP-M
RESTAURANTE B	KAELMA RESTAURANTE LTD	755,58	20/4/2009	19/4/2013	18/10/2012	IGP-M
RESTAURANTE B	RIO NEGRO CABELEIREIROS	74,67	1/11/2007	31/10/2013	30/04/2013	IGP-M
RESTAURANTE B	VIT RESTAURANTE LTDA	289,50	1/4/2009	31/3/2014	30/09/2013	IGP-M
LJ3-C	BANCO BRADESCO S/A	75,370	1/06/2010	01/06/2015	31/12/2014	IGP-M

Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

8.2.5 DEPÓSITOS

Os Depósitos são compostos por 10 (dez) unidades autônomas e estão situadas no 2º subsolo do Empreendimento Imobiliário e são objeto das Matrículas n.ºs 133.708, 133.709, 133.710, 133.711, 133.712, 133.713, 133.714, 133.715, 133.716 e 133.717, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri. Os Depósitos possuem uma ABL total de 927m² e receita mensal de R\$4.692,60.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos dos Depósitos:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
DP01-A	BANCO BRADESCO S/A	19,75	1/6/2011	Indeterminado	---	IGP-M
DP01-B	ASSURANT SEGURADORA SA	14,99	1/11/2010	31/10/2012	---	IGP-M
DP01-C	ANDRE DE OLIVEIRA DAURIA	25,00	1/5/2011	30/4/2016	---	IGP-M
DP02-B	CAMPARI DO BRASIL	16,79	15/9/2007	31/5/2012	---	IGP-M
DP02-C	CAMPARI DO BRASIL	17,9	15/9/2007	31/5/2012	---	IGP-M
DP04-A	NOVE ORGANIZACAO DE EVENTOS LT	16,5	25/5/2006	24/5/2012	---	IGP-M
DP04-B	NOVE ORGANIZACAO DE EVENTOS LT	16,5	25/5/2006	24/5/2012	---	IGP-M
DP04-C	NOVE ORGANIZACAO DE EVENTOS LT	16	25/5/2006	24/5/2012	---	IGP-M
DP02-A	QUINTA ONDA SERV EM TECN DA IN	16,79	21/11/2007	20/11/2011	---	IGP-M

* Depósitos 3 e 5 a 10 estão desocupados.

8.2.6 OUTROS ESPAÇOS

Também existe uma receita mensal adicional proveniente de espaços locados para outras finalidades, no valor de R\$7.782,46 mensais.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre estes contratos:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
Demini	CONSAT BRASIL LTDA.	Antena	19/11/2007	30/09/2012	---	IGP-M
Demini	TELIUM TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	Antena	01/04/2008	31/03/2013	---	IGP-M
Demini	W-VIA TELECOMUNICAÇÕES LTDA	Antena	01/02/2010	31/01/2013	---	IGP-M
Demini	BRADESCO CARTÕES S.A.	Antena	10/07/2008	Indeterminado	---	IGP-M
Padauri	LINKTEL COM. DO BRASIL LTDA.	Antena	01/12/2006	30/06/2014	---	IGP-M
Padauri	TIM CELULAR S.A.	Antena	01/02/2009	31/01/2012	---	IGP-M
Padauri	BANCO REAL S.A.	Caixa Eletrônico	01/09/2007	Indeterminado	---	IGP-M
Padauri	DIVEO DO BRASIL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	Equipamento	15/04/2005	14/04/2011	---	IGP-M
Padauri	BANCO ITAÚ S.A.	Caixa Eletrônico	24/09/2007	23/09/2012	---	IGP-M

Fonte: Top Center | Laudo de Avaliação CBRE | Due Diligence Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados

Ônus sobre o Edifício Patauiri, Edifício Demini, Depósitos e Lojas

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado pelo escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Shoueri Advogados, todas as unidades que compõem o Edifício Demini, tiveram seu domínio útil dado em hipoteca ao Banco Abn Amro Real S.A., ainda quando de titularidade de Redevco do Brasil Ltda., tendo a Top Center se sub-rogado nas obrigações decorrentes da hipoteca quando da aquisição desses imóveis, que visa garantir o pagamento de uma dívida no valor de R\$ 29.472.034,28 (vinte e nove milhões quatrocentos e setenta e dois mil e trinta e quatro reais e vinte e oito centavos) quando da sub-rogação, a ser paga em 168 (cento e sessenta e oito) meses.

Insta salientar que, com exceção do conjunto corporativo n.º 112, objeto da Matrícula n.º 124.382, expedida em 30 de março de 2009, em todas as demais matrículas das unidades que compõem o Edifício Patauiri consta que o domínio útil dos imóveis foi alienado fiduciariamente ao Banco Abn Amro Real para garantia de uma dívida de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), a ser paga no prazo de 168 (cento e sessenta e oito) meses, vencendo a primeira parcela em 22 de dezembro de 2006. Como garantia complementar ao pagamento da dívida, também foram cedidos fiduciariamente os créditos futuros decorrentes dos contratos de locação de diversos conjuntos. Referida situação deverá ser regularizada, com baixa das hipotecas e cancelamento das alienações fiduciárias, por ocasião da transferência dos Ativos Alvo para o FUNDO.

8.3 LEI DO INQUILINATO

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, *“nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”*. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do **FUNDO** proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e 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.

9 FATORES DE RISCO

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

9.1. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado em que estiverem registradas até o momento em que o **FUNDO** obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no **FUNDO** antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBovespa.

9.2. Risco de o FUNDO não Captar o Valor Mínimo da Oferta e não ser Constituído. De acordo com o Regulamento do **FUNDO**, existe a possibilidade de o **FUNDO** não vir a ser constituído caso não seja subscrita a quantidade mínima na Data da 1ª Emissão, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela Administradora, quando da e para a constituição e liquidação do **FUNDO**, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio **FUNDO**.

A aquisição do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas está sujeita ao não exercício do direito de preferência dos seus atuais locatários, na forma do artigo 27 e seguintes da Lei do Inquilinato. Desse modo, existe a possibilidade de que os recursos captados com a presente oferta não sejam destinados à aquisição, pelo **FUNDO**, dos imóveis pretendidos. Nessa hipótese, o **FUNDO** utilizará os recursos captados para o investimento em imóveis e ativos nos termos de sua política de investimento, conforme o Regulamento.

9.3. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do **FUNDO** são: (i) aprovação da liquidação do **FUNDO** em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo IX do Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo.

9.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade esperada das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo **FUNDO**, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade esperada dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo **FUNDO** e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo **FUNDO** serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do **FUNDO**.

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

9.5. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do **FUNDO**, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do **FUNDO** e/ou dos Cotistas.

9.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do **FUNDO**, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no **FUNDO** incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do **FUNDO** diluída.

9.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Nos termos do item 1.6., na pág. 18, deste Prospecto Definitivo, para a 1ª Emissão foi firmado um Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre o **FUNDO** e a Top Center em 14 de março de 2012 pelo qual a Top Center obrigou-se a depositar em uma conta vinculada a quantia de R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais), a fim de possibilitar ao **FUNDO**, pelo Período de Renda Mínima, a complementação de valor para que a renda mensal a ser distribuída aos cotistas pelo **FUNDO**, decorrente da exploração dos Ativos Alvo, seja de no mínimo 10% (dez por cento) ao ano, sobre o Valor da Oferta, correspondente a 0,833% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento) ao mês (“Renda Mínima”). Contudo, a responsabilidade da Top Center fica limitada à quantia de R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais), depositada na conta vinculada, e os rendimentos dela auferidos, de modo que existe o risco de que referida quantia não seja suficiente para garantir a Renda Mínima durante todo o Período de Renda Mínima.

9.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do **FUNDO**. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do **FUNDO**.

Não existe garantia de que a indenização paga ao **FUNDO** pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do **FUNDO**.

9.9. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

9.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o **FUNDO**.

9.11. Risco de despesas extraordinárias. O **FUNDO**, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade esperada das Cotas do **FUNDO**. O **FUNDO** estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

9.12. Risco de concentração da carteira do FUNDO. O **FUNDO** destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo **FUNDO**, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o **FUNDO** deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do **FUNDO**, estando o **FUNDO** exposto aos riscos inerentes a essa situação.

9.13. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

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

9.15. Riscos macroeconômicos gerais. O **FUNDO** está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

9.16. Riscos de alteração nos mercados de outros países. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do **FUNDO** e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do **FUNDO** aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

9.17. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do **FUNDO** é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

9.19. Riscos de crédito. Os Cotistas do **FUNDO** terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do **FUNDO**. Dessa forma, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação, sem que a renovação seja feito imediatamente junto à terceiros, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação a serem firmados.

9.20. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Alvos. Caso restem recursos no caixa do **FUNDO** após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, por ocasião da alienação de Ativos Alvo e/ou por ocasião de amortizações dos Títulos e Valores Mobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do **FUNDO**.

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

elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

9.22. Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes. Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do **FUNDO** são: (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do **FUNDO**, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o **FUNDO** poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do **FUNDO**;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do **FUNDO** não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do **FUNDO** proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e 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) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do **FUNDO** poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

9.23. Risco de demora da averbação da transferência do domínio útil dos imóveis perante a Secretaria de Patrimônio da União - SPU. O Edifício Padoauri, Edifício Demini, Deck Park e Lojas, Ativos Alvo da 1ª emissão, são de domínio direto da União Federal. O **FUNDO** irá adquirir o domínio útil dos imóveis, sendo certo que a transferência de titularidade de domínio útil (imóveis sob regime de aforamento) depende da prévia autorização da SPU, expressa por meio da Certidão de Autorização para Transferência (CAT). A averbação da transferência do domínio útil deve ser requerida no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do título para ocupações e de 60 dias a contar da data do registro do título para aforamentos e é o momento em que a SPU faz constar de seu cadastro os dados de identificação do novo responsável e atualiza os dados técnicos do imóvel e, devido ao excesso de trabalho, a SPU vem demorando para efetivar a averbação das transferências. Assim sendo, tal demora poderá gerar dificuldades para o **FUNDO** em caso de necessidade de alienação do Edifício Padoauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, podendo afetar a liquidez do **FUNDO**.

9.24. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros. Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e locação de empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, o **FUNDO** poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

9.25. Risco de Conflito de Interesses. Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 29 deste Prospecto Definitivo, o Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Nos termos do Regulamento, os atos que caracterizem conflito de interesses dependerão de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

9.26. O Gestor é pessoa jurídica ligada ao Coordenador Líder. O Gestor e o Coordenador Líder da Oferta são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Gestor (ou seja, selecionar, analisar e recomendar os ativos a serem adquiridos pelo FUNDO) e pelo Coordenador Líder (por exemplo, na quantidade de Cotas a serem distribuídas), uma vez que estas atividades são desenvolvidas por pessoas ligadas.

9.27. O Administrador é pessoa jurídica ligada ao Coordenador Contratado. O Administrador e o Coordenador Contratado da Oferta são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Administrador (visando, por exemplo, a maximização do valor das Cotas) e pelo Coordenador Contratado (por exemplo, na quantidade de Cotas a serem distribuídas), uma vez que estas atividades são desenvolvidas por pessoas ligadas.

9.28. Beneficiário da Apólice de Seguros. A apólice de seguro patrimonial vigente do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, no qual se inserem o Edifício Padauri, o Edifício Demini, o Deck Park, os Depósitos e as Lojas, tem como beneficiário o Banco ABN Amro Real S/A, o qual receberá toda e qualquer indenização em caso de sinistro, de modo que tais valores não serão destinados ao **FUNDO**. Referido seguro será substituído por outro em que o **FUNDO** conste como beneficiário em até 60 (sessenta) dias contados da data da aquisição dos Ativos Alvo pelo **FUNDO**, conforme disposto no item 1.2, página 12 do presente Prospecto.

9.29. Demais riscos. O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10 ADMINISTRADORA DO FUNDO

10.1 BREVE HISTÓRICO

A administração do **FUNDO** será exercida pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ sob nº 33.868.597/0001-40, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 1.223, de 08 de janeiro de 1990, conforme previsto no Artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução CVM 306/99. O conglomerado financeiro Citigroup atua em mais de 100 (cem) países e teve sua história iniciada em 1812, nos Estados Unidos. Presente no Brasil desde 1915, foi pioneiro na prestação de serviços de custódia para terceiros em 1992 e iniciou a estratégia local com investidores institucionais em 1997.

O Citigroup disponibiliza às grandes corporações soluções de custódia local e também para investidores estrangeiros serviços personalizados de fundos de investimentos, que envolvem o processamento de ativo e passivo, bem como a administração não discricionária e serviços de controladoria.

O Administrador é uma empresa integralmente detida pelo Grupo Citibank. O Administrador opera independentemente e é totalmente segregado de outros segmentos do Grupo Citibank em sua capacidade de administrador de fundos geridos por terceiros. O Administrador também prestará os serviços de custódia, controladoria e escrituração do **FUNDO**.

O Administrador coloca à disposição dos Cotistas um Serviço de Atendimento responsável pelo esclarecimento de dúvidas e recebimento de sugestões e reclamações através do Citiphone Banking nos telefones 4004-2484 (São Paulo e Rio de Janeiro) e (DDG) 0800-701-2484 (demais localidades).

Caso o Cotista já tenha recorrido aos Canais de Atendimento e não tenha se sentido satisfeito com a solução apresentada, com o número do protocolo de atendimento em mãos, o mesmo poderá acessar o endereço eletrônico www.citibank.com.br ou ligar para 0800-970-2484 na Ouvidoria Citi. O Administrador possui atendimento exclusivo para deficientes.

Entre os membros do seu corpo técnico, podemos destacar:

Marcio Veronese - Graduado em Engenharia Civil em 1991 pela Universidade de São Paulo, USP, com Mestrado em Administração de Empresas, no IBMEC - São Paulo. Trabalha no mercado de capitais brasileiro há quase 17 anos. Durante os últimos 10 anos foi o chefe de Produtos da Securities and Fund Services do Brasil. Marcio Veronese desempenha um papel fundamental na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, como membro de várias comissões que incidem sobre os debates de mercado e normas relativas à alteração regulamentar propostas formuladas por essas entidades; e

Erick Warner de Carvalho - Graduado em Economia na Pontifícia Universidade Católica e MBA no IBMEC São Paulo. Sr. Erick Warner de Carvalho atualmente é o Head de Produtos para Fundos de Investimentos do Brasil e vem trabalhando na unidade de Fund Services do Citi Brasil há 10 anos.

10.2 DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

A Administradora, representado por seu Diretor Sr. Erick Warner de Carvalho declara que:

- (i) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (a) prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas; e (b) fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas;

- (ii) o Prospecto Definitivo: (a) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas e de sua oferta, do **FUNDO**, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes;
- (iii) o registro não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO**, sua viabilidade, sua administração, situação econômico-financeira ou das Cotas a serem distribuídas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.
- (iv) as informações fornecidas pelo ofertante são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas.

10.3 RECOMENDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Ademais, assunções, previsões e/ou demais expectativas futuras constantes deste Prospecto Definitivo estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do **FUNDO** ou da Administradora e, conseqüentemente, não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas, neste Prospecto Definitivo, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

A Administradora recomenda a leitura atenta deste Prospecto Definitivo, em especial de sua Seção “Fatores de Risco”.

O registro não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO**, sua viabilidade, sua administração, situação econômico-financeira, ou sobre as Cotas a serem distribuídas, e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

11 COORDENADOR LÍDER

11.1 BREVE HISTÓRICO

O Coordenador Líder é a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, Bloco 7, 2º andar - salas 201 a 208, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001.04.

Histórico do Coordenador Líder

Fundada em 2001, a XP proporciona o acesso dos seus clientes a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: Corretora de Valores, Gestão de Recursos de Terceiros, Corretagem de Seguros, Finanças Corporativas e Educação Financeira.

No ano de 2007, a XP criou a XP Educação, que fornece os cursos de investimentos para seus alunos e potenciais clientes, fez a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no RJ, e lançou a área institucional da corretora e a XP Corretora.

Em 2009, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 alunos.

Em 2010, a XP recebeu um aporte de capital do fundo de private equity Actis no valor de R\$100 milhões, destinados à viabilização do crescimento acelerado da corretora como um todo. A Actis não tem, nem terá, envolvimento algum com a gestão da empresa.

Em 2011, a XP Finanças foi criada, braço da XP Investimentos com o intuito de contribuir para o desenvolvimento do mercado de renda fixa no Brasil.

Como resultado de sua estratégia, atualmente, a XP é reconhecida pela presença no varejo, sendo líder nesse segmento (mais de 100.000 clientes), bem como líder no ranking geral das corretoras independentes do País em 2010, segundo a BM&FBOVESPA. Capacitou mais de 200.000 alunos e vem se destacando pelo acesso facilitado do investidor ao mercado, por meio de seus 250 escritórios afiliados e mais de 2.500 assessores de investimentos, posicionando-se em 1º lugar no ranking de assessores da BM&FBOVESPA.

A XP está entre as 25 companhias vencedoras do prêmio “As Empresas Mais Inovadoras do Brasil em 2009”, promovido pela revista Época Negócios, em parceria com o Fórum de Inovação da FGVEaesp, sendo a única corretora premiada, e integra, ainda, o ranking das 25 melhores empresas para se trabalhar no estado do Rio de Janeiro, segundo pesquisa realizada em 2009 e 2010 pelo Great Place to Work Institute (GTW), em parceria com a Associação Brasileira de Recursos Humanos (ABRH-RJ).

11.2 DECLARAÇÃO DO COORDENADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

O COORDENADOR LÍDER declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

a) as informações fornecidas pela Administradora do FUNDOS são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; e b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do FUNDOS e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do FUNDOS, que integram o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; e

(ii) o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas e de sua Oferta, do **FUNDO**, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O registro da oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO**, sua viabilidade, sua administração, sua situação econômico-financeira ou sobre as Cotas a serem distribuídas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

12 ESTRUTURADOR

12.1 BREVE HISTÓRICO

A Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda. (“Plural Capital”) atua nas áreas de assessoria financeira, gestão de recursos, gestão de patrimônio e investimentos alternativos, dentre eles: óleo & gás, setor imobiliário e resseguradora. Fundada em 2009, hoje conta com mais de 100 funcionários e possui escritórios no Rio de Janeiro, São Paulo e Nova Iorque.

A empresa é formada por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como, forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras. Todos com performance destacada em operações de abertura de capital, estruturação e assessoria financeira, compra e venda de empresas, gestão de recursos de terceiros, mercado de securitização, operações de crédito em geral e operações de tesouraria no mercado doméstico e internacional.

Com foco no cliente, além de um time de profissionais que traz em seus currículos credibilidade e vasta experiência em diversos segmentos da economia, a Plural Capital pretende desempenhar o papel de provedor de soluções financeiras originais para empresas e investidores.

Atualmente, a Plural Capital está apoiada em quatro pilares de atuação:

- Assessoria financeira para empresas e pessoas físicas: a Plural Capital conta com quatro sócios que comandaram, ao longo dos últimos dez anos, o maior número e volume financeiro de transações de aberturas de capital (IPO) e fusões e aquisições (M&A) na América Latina;
- Gestão de recursos de terceiros: seus sócios tiveram sob sua gestão um volume superior a 20 bilhões de dólares em fundos de ações, multimercado e operações de repo em ativos de mercados emergentes;
- Gestão de patrimônio: contando com uma equipe independente e altamente qualificada, com forte especialização em análise de investimentos e alocação de ativos, a Plural oferece aos indivíduos, famílias e/ou empresas uma estrutura única de gerenciamento de riquezas no mercado;
- Estruturação de produtos financeiros, investimentos alternativos e Private Equity: Com foco específico nos setores de Real Estate e Óleo&Gás, a Plural Capital conta com duas equipes com foco exclusivo para tais setores, e vasta experiência, tendo já realizado diversas operações no mercado destes setores.

O time de estruturação de produtos da Plural Capital possui amplo expertise no desenvolvimento de produtos financeiros de base imobiliária, tendo participado da emissão de mais de R\$ 6 bilhões de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), de lastro estruturado e pulverizado, e da estruturação de mais de R\$ 1,5 bilhão de fundos imobiliários, incluindo fundos para aquisição de edifícios comerciais, unidades hoteleiras, ativos financeiros de base imobiliária (CRI, LCI, LH e cotas de outros fundos imobiliários), e incorporação residencial.

A Plural Capital busca oferecer ao cliente uma plataforma de produtos e assessoria financeira moderna e inovadora, viabilizando um conjunto de soluções que englobe desde o processo de tomada de decisões estratégicas até alternativas de investimentos compatíveis às suas necessidades, sempre dentro dos mais rígidos padrões éticos e de qualidade.

13 COORDENADOR

13.1 BREVE HISTÓRICO

A Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Flow”) foi fundada no segundo semestre de 2003 por Jorge Felipe Lemann e Rodolfo Froes, atuando de forma completa e plena como intermediária, custodiante e clearing member (membro de compensação) em todos os mercados administrados pela BM&FBOVESPA, apresentando ainda crescente atuação como corretora de câmbio e intermediária nos demais mercados domésticos de balcão organizados - CETIP e SELIC.

A Flow iniciou suas atividades de intermediação de Títulos Públicos e Privados, assim como sua atuação na intermediação de operações no segmento de BM&FBOVESPA sempre voltada para os investidores institucionais. Em julho de 2008 a Flow passou a ser Custodiante Pleno junto a CBLC e, em abril de 2009, recebeu autorização para atuar diretamente no segmento de Bovespa da BM&FBOVESPA, como Corretora Plena e Agente de Compensação Próprio. Em agosto de 2009 recebeu autorização do Banco Central do Brasil para atuar também como Corretora de Câmbio e intermediar operações no segmento de BM&FBOVESPA. Desde o início de 2010 a Flow vem investindo em seu departamento de research que conta com profissionais egressos dos principais times de analistas do Brasil.

A Flow, após passar pelos processos de auditorias de qualidade da BM&FBOVESPA, denominado PQO - Programa de Qualificação Operacional, obteve 4 (quatro) selos de qualidade relativos aos segmentos em que atua, a saber: (i) Agro Broker, (ii) Execution Broker, (iii) Retail Broker, e (iv) Web Broker.

Em outubro de 2011, os sócios fundadores da Flow assinaram Memorando de Entendimentos com a Plural Capital Empreendimentos e Participações Ltda. para regular a associação entre a Plural Capital e a Flow, de forma que, após a celebração dos documentos definitivos e a aprovação da operação pelo Banco Central do Brasil, os sócios fundadores da Flow passarão a ser sócios da Plural Capital e a Plural Capital passará a ser a controladora da Flow. A Plural Capital é uma empresa que nasceu a partir de 4 (quatro) sócios que enxergaram na diversidade de habilidades que possuem, a oportunidade de se unir. Referidos sócios tinham em seus currículos a experiência de ter comandado as áreas de Tesouraria, Investment Banking, Comercial e Trading do maior banco de investimentos independente do Brasil.

Tal associação foi positiva, pois o foco no cliente é uma importante característica tanto da Flow quanto da Plural Capital, uma vez que ambas visam estabelecer relacionamentos sólidos e duradouros com seus clientes através da presença útil em toda a cadeia decisória e de investimentos da vida empresarial do cliente. Com esse foco, a Flow e a Plural Capital criaram toda uma infraestrutura de serviços e produtos para permitir que estejam sempre próximas dos seus clientes e investidores.

Neste sentido, a Plural Capital passará a ter, através da sua parceria com a Flow, uma plataforma de distribuição de produtos nos mercados de capitais, juntamente com as atividades de corretora nos mercados secundários de renda fixa e de renda variável.

14 COORDENADOR CONTRATADO

14.1 BREVE HISTÓRICO

Banco Citibank S.A.

O Citibank é uma empresa do grupo Citi, com aproximadamente 200 milhões de contas de clientes e negócios em mais de 160 países. Conta com cerca de 300 mil funcionários e possui ativos totais de US\$ 2,17 trilhões, distribuídos entre pessoas físicas e jurídicas, entidades governamentais e outras instituições.

O Banco possui estrutura internacional de atendimento, oferecendo produtos e serviços personalizados, soluções para preservação, gestão e expansão de grandes patrimônios individuais e familiares. Atua com forte presença no segmento Citi Markets & Banking, com destaque para áreas de renda fixa e variável, fusões e aquisições, project finance e empréstimos sindicalizados. Com know-how internacional em produtos de banco de investimento e experiência em operações estruturadas, atende empresas de pequeno, médio e grande portes, além de instituições financeiras. Com 200 anos de história no mundo, destes mais de 95 anos no Brasil, o Citi atua como uma empresa parceira nas conquistas de nossos clientes

Em 2006, o Banco Citibank participou de diversas emissões de debêntures, totalizando R\$11,4 bilhões distribuídos a investidores. O Banco Citibank foi o único a participar como coordenador das três maiores transações de renda fixa já realizadas no mercado de capitais brasileiro, Companhia de Bebidas das Américas - AmBev, Telemar Norte Leste S.A. - Telemar e Companhia Vale do Rio Doce - CVRD, sendo uma delas a primeira Oferta de uma empresa investment grade em escala global.

Em 2007, o Banco Citibank participou de diversas emissões de debêntures, totalizando R\$4,0 bilhões distribuídos a investidores. O Banco Citibank participou como coordenador da única transação AAA realizada em 2007.

Em 2008, o Banco Citibank participou de emissões no mercado de capitais brasileiro de renda fixa, totalizando R\$705 milhões distribuídos a investidores. O Citibank foi a única instituição financeira a participar nas duas últimas emissões públicas de debêntures em setembro e outubro de 2008, quais sejam a Oferta Pública de Debêntures da Duke Energy International, Geração Paranapanema S.A., no valor de R\$340 milhões e a Oferta Pública de Debêntures da Sabesp, no valor de R\$200 milhões. Em 2008, o Citi esteve em quarto lugar no ranking da ANBIMA no que diz respeito a Mercado de Capitais Local de longo prazo.

Em 2009, o Banco Citibank participou como coordenador-líder da Oferta Pública de Debêntures da Light S.A., no valor de R\$300.000.000,00, da emissão de Notas Promissórias da Terna Participações S.A., no valor de R\$500.000.000,00 e das debêntures do BNDES no valor de R\$1.000.000.000,00.

No ano de 2010, o banco se destacou como coordenador líder nas emissões de debêntures no valor de R\$200.000.000,00 (ICVM 476) e Notas Promissórias no valor de R\$200.000.000,00, além de atuar como coordenadora na emissão de debênture ICVM 400 no valor de R\$651.000.000,00, da Hypermarcas, uma das maiores companhias de bens de consumo com capital de origem brasileira. Também atuou como coordenador líder das emissões de debêntures da Sabesp (ICVM 476 /R\$ 550 Milhões), Embratel (ICVM 400 /R\$ 2.43 Bilhões); participou na emissão de FIDC da GMAC no valor de R\$164.000.000,00, e como coordenador na primeira emissão pública de debêntures simples da empresa Taesa, um dos maiores grupos privados de transmissão de energia elétrica do Brasil em termos de RAP. (ICVM 400 /R\$ 600 Milhões).

Dentre os principais destaques de 2011, o Citi participou como coordenador líder nas ofertas de emissão pública de debêntures da CELPE (ICVM 476 / R\$ 360 Milhões) e Itapebi (R\$ 200 Milhões), emissão de notas provisórias da Eurofarma (ICVM 476 / R\$170 Milhões) e como coordenador nas ofertas públicas de debêntures da Light SESA (R\$ 650 Milhões) e Light Energia (R\$ 170 Milhões).

Voltado para o mercado de Fundos de Investimentos Imobiliários o Citi participou da distribuição dos seguintes fundos:

- 09/2009 Fundo de Investimento Imobiliário Floripa Shopping R\$48.000.000,00;
- 08/2009 Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento em Participações Patriall R\$110.000.000,00;
- 12/2009 Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional R\$53.166.990,00;
- 04/2010 Fundo de Investimento Imobiliário Max Retail R\$59.245.000,00;
- 05/2010 Fundo de Investimento Imobiliário Campus Faria Lima R\$167.000.000,00;
- 09/2010 Fundo de Investimento Imobiliário CSHG JHSF Prime Offices R\$165.000.000,00;
- 12/2010 Fundo de Investimento Imobiliário BC Real Estate Fund R\$367.000.000,00;
- 08/2011 Fundo de Investimento Imobiliário Parque Shopping Sulacap R\$107.800.000,00
- 11/2011 Fundo de Investimento Imobiliário Thera R\$136.824.700,00; e
- 12/2012 Fundo de Investimento Imobiliário Brascan R\$99.840.500,00.

Além dos fundos listados acima, o Citi estruturou, distribuiu e faz a gestão financeira do seguinte fundo:

- 03/2011 Fundo de Investimento Imobiliário WM RB Capital R\$66.085.000,00

15 IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

15.1 INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, BANCO ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

A Administradora do **FUNDO** é o Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, a qual representa o **FUNDO** em todos os seus negócios, sempre de acordo com os termos do Regulamento e no melhor interesse dos Cotistas. O Administrador também será responsável pela custódia dos ativos do **FUNDO**, bem como pela escrituração das Cotas do **FUNDO**.

Para maiores detalhes acerca do perfil da Administradora, favor referir-se ao Capítulo 10, na pág. 67 do presente Prospecto Definitivo. Para informações mais detalhadas sobre as atribuições e responsabilidades da Administradora, favor referir-se ao item 1.4 - Administração do **FUNDO**, Capítulo 1 Características do **FUNDO**, deste Prospecto Definitivo, na pág. 15.

Dados de Contato:

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte

CEP 01311-920 São Paulo - SP

At.: Milton Junior

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2034

E-mail: miltton.junior@citi.com

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

As informações e documentos relativos ao **FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço da Administradora acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.citi.com.br/corporate).

15.2 GESTOR

O Gestor do **FUNDO** é a XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201 a 208, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89. Para maiores detalhes acerca do perfil do Gestor, favor referir-se ao Capítulo 10, Gestor do **FUNDO** do presente Prospecto Definitivo.

Para informações mais detalhadas sobre as atribuições e responsabilidades do Gestor, favor referir-se ao item 1.4 - Administração do **FUNDO**, na pág. 15 deste Prospecto Definitivo.

Dados de Contato:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201 a 208

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. André Vainer

Diretor Responsável pelo **FUNDO**: Sr. André Vainer

Telefone: (21) 3265-3672

Fax: (21) 3265-3727

E-mail: andre.vainer@xpgestao.com.br

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

15.3 COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder da Oferta é a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001.04, responsável pela colocação das Cotas, em regime de melhores esforços, no mercado de balcão organizado e não organizado.

Dados de Contato:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208

Rio de Janeiro - RJ

At.: Henrique Loyola Rodrigues Alves

Telefone: (21) 3265-3700

Fax: (21) 3265-3727

E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br

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

15.4 COORDENADOR

Dados de Contato:

Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Surubim, nº 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte,

CEP 04571-050, São Paulo - SP.

Telefone: (11) 3206-8000

At.: Rodrigo Hiltz

Website: www.flowcctvm.com.br

15.5 COORDENADOR CONTRATADO

Dados de Contato:

Banco Citibank S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar

CEP 01311-920 São Paulo - SP

At.: Juliana Cardoso

Telefone: (11) 4009-3390

E-mail: juliana.cardoso@citi.com

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

As informações e documentos relativos ao **FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço do Coordenador Contratado acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.citi.com.br/corporate).

15.6 ESTRUTURADOR PLURAL

Dados de Contato:

Plural Capital Consultoria e Assessoria LTDA.

Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, Conjunto nº 11 - Parte, CEP 04571-050, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3206.8000

At.: Michel Gutnik

Website: www.pluralcapital.com.br

15.7 AUDITOR INDEPENDENTE

Pelos serviços prestados, a empresa de auditoria faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico.

Dados de Contato:

KPMG Auditores Independentes

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, Itaim Bibi

CEP 04530-904 - São Paulo/SP

Telefone: (11) 2183-3141

Website: www.kpmg.com.br

15.8 AVALIADORA

Dados de Contato:

CB Richard Ellis

Rua Alexandre Dumas, 1.711 B11 10º andar

São Paulo, SP 04717-004 CEP 04530-904

Telefone: (11) 5185-4684

Website: www.cbre.com.br

15.9 ADMINISTRAÇÃO PREDIAL

A administração predial dos Ativos Alvo será realizada pela Jones Lang LaSalle, inscrita no CNPJ sob n.º 00.999.856.0001/12, que será responsável pela administração predial, abrangendo as atividades de recepção, manutenção, limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e demais atividades afins, cuja remuneração será arcada pelo condomínio do empreendimento administrado.

Dados de Contato:

Jones Lang LaSalle

Av. das Nações Unidas, 12.551 23º andar

CEP: 04578-903 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3043 690

Responsável: Guido Sonnino

e-mail: Guido.Sonnino@am.jll.com

15.10 ASSET MANAGER

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A, inscrita no CNPJ sob nº CNPJ: 29.780.061/0001-09, será a responsável pela (i) prospecção de locatários; e (ii) administração de contratos de locação. Pelos serviços prestados, a São Carlos faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico.

Dados de Contato:

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - Vila Nova Conceição

Cep 04543-904 - São Paulo - SP

Tel: (55 11) 3048.5440

Contato: Marcelo Scarabotolo

Website: www.scsa.com.br

15.11 ASSESSOR LEGAL

Dados de Contato:

Lacaz Martins, Pereira Neto Gurevich & Schoueri Advogados Associados

Rua Pe. João Manoel, 923 - 8º andar - Cerqueira César

Cep 01411-001 - São Paulo - SP

Tel: (55 11) 3897-0100/ 3897-0125

Contato: Érica Veríssimo

Website: www.lacazmartins.com.br

16 DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO

Este Prospecto Definitivo, bem como as demais informações sobre o FUNDO está disponível para os Investidores na sede da Administradora e do Coordenador Líder, bem como pode ser consultado pela internet nos sites:

- (i) da Administradora: www.citi.com.br/corporate;
- (ii) do Coordenador Líder: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx>;
- (iii) do Coordenador: http://www.flowcctvm.com.br/prospectos/FII_Rio_Negro.pdf ;
- (iv) do Coordenador Contratado: www.citi.com.br/corporate
- (v) da CVM: www.cvm.gov.br; e
- (vi) da BM&FBOVESPA: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/noticias/download/Rio-Negro-FII-Prospecto.pdf>

17 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta e do **FUNDO**, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou ao escritório do Coordenador Líder, à CVM ou à BM&FBOVESPA, nos endereços indicados abaixo, sendo que este Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

Coordenador Líder:

XP Investimentos CCTVM S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Henrique Loyolo Rodrigues Alvez
Telefone: (21) 3265-3700 - Fax: (21) 3265-3727

Administradora:

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, CEP 01311-920 São Paulo - SP
At.: Milton Junior
Telefone: (11) 4009-7389 - Fax: (11) 2122-2034
E-mail: miltton.junior@citi.com
Website: <http://www.citibank.com.br>

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208, Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Eduardo Glitz
Diretor Responsável pelo **FUNDO**: Sr. Eduardo Glitz
Telefone: (21) 3265-3956 - Fax: (21) 3265-3727
E-mail: eduardo.glitz@xpi.com.br
Website: www.xpgestao.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM:

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar
200500-901 - Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA:

Website: www.bmfbovespa.com.br

17. ANEXOS

- ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS COTAS
- ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII
- ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CCV)
- ANEXO IV - ADITIVO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CCV)
- ANEXO V - CÓPIA DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO
- ANEXO VI - MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO VII - CONTRATO DE GARANTIA DE RENDA
- ANEXO VIII - ADITIVO CONTRATO DE GARANTIA DE RENDA
- ANEXO IX - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E ESTUDO DE VIABILIDADE, ELABORADO PELA CB RICHARD ELLIS
- ANEXO X - DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA DA AVALIADORA
- ANEXO XI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR
- ANEXO XII - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR
- ANEXO XIII - REGISTRO PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS COTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Administradora"),

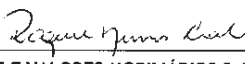
RESOLVE:

1. Constituir o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII** ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do "Anexo I" ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I; e
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada, o Sr. Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 27.820.894-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 277.646.538-61, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, Diretor Estatutário da Instituição Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

O presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 31 de janeiro de 2012.


Alessandra da Rocha
CPF: 082.557.748-5


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Administradora

Raquel Nunes Leal
CPF: 089.125.317-35





Enrol.
Estado
Ipsesp
R. Civil
T. Justiça

4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP. 01005-000 - São Paulo/SP
R\$ 7.453,13 Protocolado e prenotado sob o n. **1.667.775** em
R\$ 2.118,26 **31/01/2012** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 1.569,08 sob o n. **1.667.775**, em títulos e documentos.
R\$ 392,27 São Paulo, 31 de janeiro de 2012
R\$ 392,27

Total R\$ 11.925,01

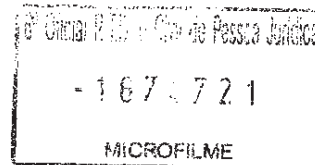
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Radislau Lamotta - Oficial
Edson Aparecido da Silva - Escrevente Autorizado

ANEXO II

- REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

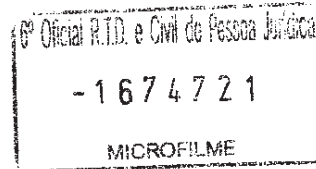


**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**

Por este instrumento particular, CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, por seu representantes legais abaixo assinados, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 15.006.286/0001-90 ("Fundo"):

CONSIDERANDO QUE:

- a) O Fundo foi devidamente constituído por ato único da Administradora, em 31 de janeiro de 2012, tendo sido registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.667.775 ("Regulamento");
- b) o Regulamento do Fundo foi alterado pelo instrumento particular, em 20 de março de 2012, registrado no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.671.724;
- c) Durante o processo de registro da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo (a "Oferta") perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, foi verificada pelas partes a necessidade de aumento do valor da Oferta, devido à verificação da majoração dos custos para transferência dos Imóveis para o Fundo, em relação aos valores anteriormente orçados; e
- d) O Fundo não possui, nesta data, qualquer investidor registrado.



RESOLVE:

(i) Majorar o valor do volume total da Oferta, de R\$ 265.100.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões e cem mil reais), para R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões, seiscentos mil reais);

(ii) Aumentar o número de cotas a serem emitidas pelo Fundo no âmbito da 1ª Emissão, de 2.651.000 (dois milhões seiscentos e cinquenta e um mil) cotas, para 2.676.000,00 (dois milhões seiscentos e setenta e seis mil) cotas; e

(iii) Alterar o item 8.1 do Regulamento do Fundo, que passa ter a seguinte redação:

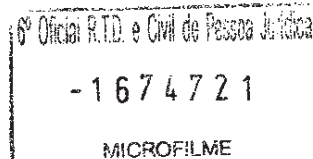
"8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que (i) o Fundo poderá emitir, na 1ª Emissão, o montante máximo de 2.676.000 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, e (ii) as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no item 9.1., inciso V, abaixo."

(iv) Alterar o item 8.3 do Regulamento do Fundo, que passa ter a seguinte redação:

"8.3. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 2.676.000 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões, seiscentos mil reais). ("Volume Total da Oferta"). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de Cotas ("Volume Mínimo da Oferta") definida no respectivo prospecto, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400."

(v) Alterar o item 8.3.3. do Regulamento do Fundo, que passa ter a seguinte redação:

"8.3.3. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura do distribuidor das Cotas, bem como aderirá aos termos deste



Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora. Deverá ser observado que a aplicação inicial mínima, em distribuição primária, deverá ser de pelo menos R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, cada uma com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), salvo hipóteses previstas no item 4.4 do Prospecto, em sua página 54 e seguintes."

(vi) Acrescentar os itens 6.1.26, 6.1.27, 6.1.28 ao Capítulo VI -Fatores de Risco do Regulamento do Fundo, e alterar a numeração do antigo item 6.1.26 para 6.1.29.

(vii) Ratificar os demais itens do Regulamento que não foram alterados pelo presente instrumento e aprovar a nova versão consolidada do Regulamento do Fundo e anexos, que, da forma anexa, passa a vigorar.

Este instrumento particular de segunda alteração e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 20 de abril de 2012.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Weverton de Oliveira Almeida
CPF: 194.283.648-19

Testemunhas:

1.

Nome:

RG: CARLOS ANTONIO PEREIRA
CPF: 012.925.278-62

2.

Nome:

RG: Pedro Jorge Okawa
CPF: 312.189.968-62



Emol.
Estado
Ipsesp
R. Civil
T. Justiça

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP: 01005-000 - São Paulo/SP
R\$ 1.215,79 Protocolado e prenotado sob o n. 1.674.721 em
R\$ 345,55 20/04/2012 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 255,96 sob o n. 1.674.721, em títulos e documentos.
R\$ 63,99 Averbado à margem do registro n. 1671724
R\$ 63,99 São Paulo, 20 de abril de 2012

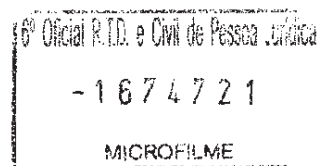
Total R\$ 1.945,28

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

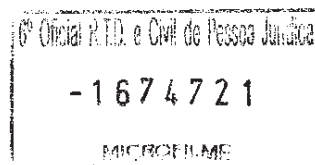
Radislau Lamotta - Oficial
Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado

3

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII



ÍNDICE



CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO	9
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	10
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS	14
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO	20
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	28
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	30
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL	36
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	40
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	41
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES	42
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE	45
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	46
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	46
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	47
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES	49
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	50
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS	53
ANEXO I - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO	54
ANEXO II - CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	55

REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII
CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

“1ª Emissão”:

É a primeira emissão de Cotas do Fundo, cujos recursos serão destinados para a aquisição de imóveis situados no Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas. Os termos e condições da 1ª Emissão estão discriminados nos itens 8.3. e seguintes deste Regulamento;

“Administradora”:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte;

“Assembleia Geral”:

É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

“Ativos”:

São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;

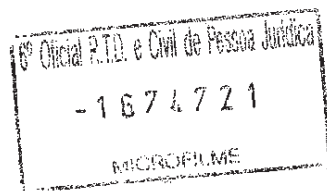
“Ativos Alvo”:

São os imóveis situados na Alameda Rio



Negro, n.º 585, Alphaville, no Município de Barueri, Estado de São Paulo, compostos por unidades integrantes do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas; e os demais imóveis ou Direitos Reais sobre imóveis que, caso atendam à Política de Investimentos e aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao presente Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo.

"Ativos de Investimento":



São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor;

"Auditor Independente":

Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Administradora;

"BM&FBOVESPA":

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

"CETIP"

CETIP S.A. - Mercados Organizados;

"Compromisso de Venda e Compra":

Compromisso de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de

“Contratos de Locação”:

investimento pelo Fundo, de propriedade da Top Center, e que serão formalizados pela Administradora;

São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e os locatários dos Ativos Alvo, bem como os contratos de locação vigentes nos Ativos Alvo e que serão cedidos ao Fundo. As características mínimas que os Contratos de Locação estão descritas no Anexo II a este Regulamento;

“Cotas”:

Todas as cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

Os titulares das Cotas;

“Critérios de Elegibilidade”:

São os critérios de elegibilidade que serão observados pela Administradora quando da aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;

“CVM”:

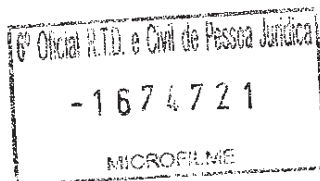
Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão”:

Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

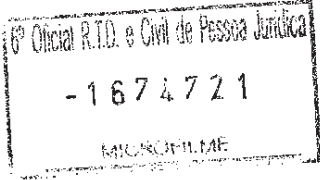
“Deck Park”:

É o imóvel composto pelo bloco E do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão;

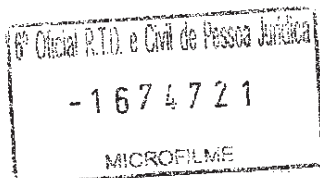


“Depósitos”:

São os imóveis localizados no segundo subsolo do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na

	Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.708 a 133.717 (depósitos), do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão.
<u>"Dia Útil":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>"Direitos Reais":</u>	Quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
<u>"Edifício Demini"</u>	São os imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.679 a 133.706 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão;
	
<u>"Edifício Padauri"</u>	São os imóveis localizados no Edifício Padauri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.358 a 124.384 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão;
<u>"Encargos do Fundo":</u>	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela

	Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
<u>“Escriturador”:</u>	A Administradora ou qualquer outra instituição financeira de 1ª linha que venha a ser contratada pela Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
<u>“Escrituras de Venda e Compra”:</u>	Escrituras de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizadas pela Administradora e pela Top Center;
<u>“Fundo”:</u>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO – FII;
<u>“Gestor”:</u>	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89;
<u>“IGP-M”</u>	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – (FGV);
<u>“Instrução CVM 400”:</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 409”:</u>	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 472”:</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
<u>“Instrumentos de Aquisição”:</u>	Compromissos de Venda e Compra, Escrituras de Venda e Compra e outros instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizados pela Administradora;



"Laudo de Avaliação":

Laudo de avaliação dos Ativos Alvo que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo;

"LCI":

Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004;

"Lei nº 8.245/91":

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;

"Lei nº 8.668/93":

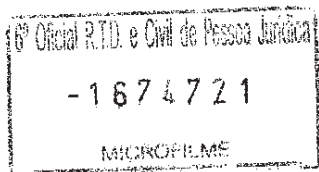
Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"Lei nº 9.779/99":

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;

"Lojas":

São os imóveis localizados no Bloco A, denominadas como Loja A1, A2 e A3 do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto respectivamente das Matrículas n.ºs 124.355, 124.356 e 124.357 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Top Center, que serão objeto da 1ª Emissão.



"Patrimônio Líquido":

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;

"Política de Investimento":

A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 4.1 e seguintes deste Regulamento;

"Regulamento":

O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;

"Reserva de Contingência":

Tem o significado que lhe é atribuído no

"Taxa de Administração":

Item 15.4, abaixo;

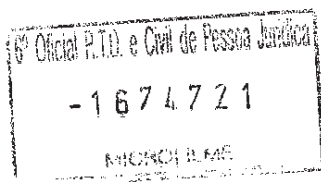
Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento;

"Taxa de Gestão":

Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.1. deste Regulamento; e

"Top Center":

Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte - Vila Nova Conceição - Cep.: 04543-904 -, proprietária do domínio útil do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, que integram o Ativo Alvo do Fundo.



CAPÍTULO III - DO OBJETIVO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da (i) aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto, sejam tais imóveis terrenos, lotes em loteamentos, casas, apartamentos, imóveis residenciais ou não residenciais em geral, lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, fazendas e imóveis rurais em geral, terrenos destinados e/ou a serem destinados a loteamentos ou incorporações imobiliárias, ou qualquer outro tipo de imóvel, tanto em fase de construção quanto prontos, que possam ser explorados em conformidade com a Política de Investimentos; (ii) na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), debêntures, certificados de potencial de construção, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e outros valores mobiliários desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I a este Regulamento.

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

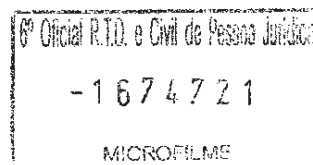
3.3 Público Alvo. O Fundo é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

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

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, ou pelo Gestor diretamente, conforme o caso, em Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao Regulamento e em Ativos de Investimento selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos e especialmente por meio da locação dos Ativos à terceiros e a consequente obtenção de renda dos Ativos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos.

4.1.1. Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM 472, bem como estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas.



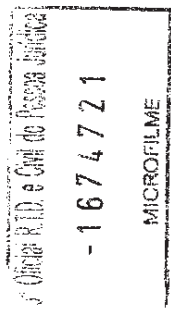
4.1.2. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Administradora, após recomendação do Gestor, mediante a formalização dos respectivos Instrumentos de Aquisição, quando for o caso, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

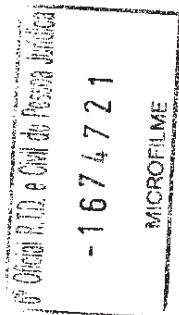
4.1.2.1. Novos Ativos Alvo poderão ser adquiridos, desde que aprovado em Assembleia Geral, mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

4.1.3. A aquisição dos Ativos de Investimento pelo Fundo será realizada diretamente pelo Gestor, em nome do Fundo, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, as disposições contidas no presente Regulamento e ainda, os seguintes critérios:

- (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com a instituição de regime fiduciário;
- (iii) em debêntures, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM; e
- (iv) em certificados de potencial adicional de construção, desde que emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

4.1.4. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, de livre escolha do Gestor, observado o limite fixado na Instrução CVM 472. Excepcionalmente, por ocasião da 1ª Emissão, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos, deverá ser depositada, em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, até que seja encerrado o período de captação.





4.1.4.1. Nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, a aquisição de Ativos de Investimento de emissão da Administradora ou do Gestor, ou de empresas a eles ligadas, dependerá de aprovação prévia e específica da Assembleia Geral e só será admitida se respeitar os limites previstos na legislação aplicável e desde que tais títulos de renda fixa privados, ou quotas de fundos de investimento tenham administrador considerado instituição de primeira linha que possua classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's, em escala local.

4.1.4.2. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.4.1.4.3. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de taxa de administração do Fundo; b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio; c) investimentos em novos Ativos Alvo e, d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

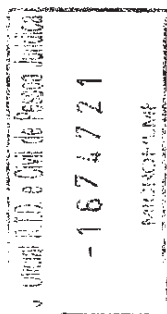
4.2. Os recursos que serão captados na 1ª Emissão serão destinados à aquisição do domínio útil dos imóveis pertencentes à Top Center, quais sejam, aqueles integrantes do Edifício Patauiri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas. Os demais Ativos Alvo que poderão vir a ser objeto de investimento pelo Fundo serão adquiridos com os recursos captados nas eventuais futuras emissões de Cotas do Fundo, sendo certo que a aquisição de tais Ativos Alvo será aprovada pelos Cotistas reunidos na Assembleia Geral que vier a deliberar sobre a nova emissão.

4.3. O Fundo poderá manter as locações existentes nos Ativos Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo

mercado à época e observadas as características mínimas previstas no Anexo II do Regulamento.

4.3.1. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação, caso não ocorra a renovação das locações, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação, caberá à Administradora, ou empresa especializada por ela contratada, prospectar e contratar nova locação, observadas as características mínimas previstas no Anexo II do Regulamento.

4.3.2. Caso a Administradora, após recomendação do Gestor, avalie ser conveniente a alienação de Ativos Alvo, deverá solicitar a elaboração de Laudo Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, e convocar Assembleia Geral, que deliberará por maioria simples sobre o assunto.



4.3.2.1. A Assembleia Geral que deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo deverá deliberar, ainda, se for o caso, sobre a utilização dos recursos adquiridos com a alienação dos Ativos Alvo na aquisição de novos Ativos ou sua distribuição aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

4.3.2.2. O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

4.4. Da aquisição do domínio útil do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas. O Fundo celebrará o Compromisso de Venda e Compra para aquisição do domínio útil dos imóveis situados no Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, sendo certo que o pagamento do preço de aquisição de tais Ativos será feito à vista, em uma única parcela, pelo Fundo à Top Center, nos termos e condições estabelecidos no respectivo Compromisso de Venda e Compra.

4.5. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

4.6. Alteração da Política. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.7. Limites de Concentração. A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409 e à Administradora e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E DE SEUS ATIVOS

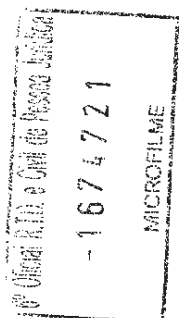
5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Administradora.

5.1.1. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas pela Administradora ou por qualquer outra instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pela Administradora.

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

5.1.3. A Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui (i) a seleção e análise dos Ativos Alvo e posterior recomendação para aquisição pela Administradora e (ii) a seleção, análise, aquisição e alienação dos Ativos de Investimento.

5.1.4. A administração dos Ativos Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, selecionadas pelo Gestor, a serem contratadas para o exercício das seguintes atividades: (i) administração predial: abrangendo as atividades de recepção, manutenção, limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e



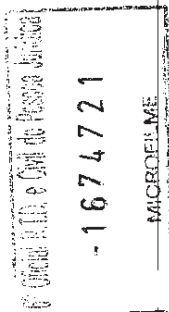
demais atividades afins;(ii) prospecção de locatários: englobando a atividade de corretagem, intermediação de negócios, elaboração de materiais de publicidade, verificação e organização de documentos, entre outras;(iii) administração de contratos de locação: elaboração, análise e acompanhamento dos Contratos de Locação, relacionamento com locatários, com respectivo controle sobre pagamentos de impostos, taxas e despesas de condomínio, garantias e seguros relacionados aos Ativos Alvo.

5.1.5. A gestão dos Ativos de Investimento será realizada pelo Gestor nos termos do presente Regulamento.

5.2. Poderes da Administradora. A Administradora do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor, tem amplos e gerais 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, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo, convocar e presidir a Assembleia Geral do Fundo, contratar auditor independente do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.

5.3. Obrigações da Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor e com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de



liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; b) o livro de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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

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

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

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

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

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



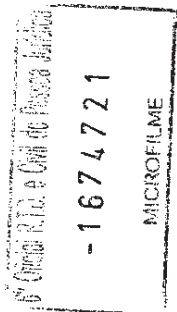
XIII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.3.1. A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

5.3.2. A Administradora outorgará poderes para que o Gestor represente o Fundo em Assembleias. O Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf

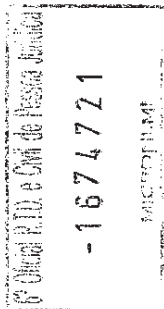
5.3.3. A Administradora outorga ao Gestor amplos e gerais poderes para gerir os Ativos de Investimento, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos Ativos de Investimento, adquirir e alienar livremente Ativos de Investimento, transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à gestão dos Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis.



5.4. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Administradora. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.4.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia 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.

5.4.2. Na hipótese de renúncia da Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. 5.4.3. Após a averbação referida no Item 5.4.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.



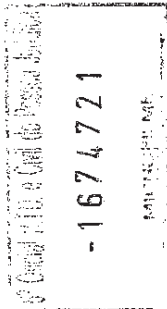
5.4.4. Caso (i) a Assembleia Geral de que trata o item 5.4.1 não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora, ou (ii) não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo e após realização de AGE específica para esta finalidade, ainda não obtenha quorum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora não tome posse no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da eleição, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral, observado o item (ii) do item 5.4.1.

5.4.5. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração. 5.4.6. A destituição da Administradora pela

Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.5.4.7. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.5. Obrigações do Gestor. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:

- I. Adquirir e alienar os Ativos de Investimento, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas pela Assembleia Geral e demais disposições aplicáveis;
- II. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação a serem conduzidas entre a Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação devidas pelos locatários; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação;
- III. Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, nas hipóteses de (i) término das locações vigentes; ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação;
- IV. Análise sobre eventual alienação dos Ativos Alvo ou eventual aquisição de novos Ativos Alvo;
- V. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo;
- VI. Autorizar a implementação de benfeitorias, mediante análise de recomendação realizada por empresa especializada, visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.



5.6. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Gestor. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral, de acordo com os quoruns previstos no item 9.7.1. deste Regulamento.

5.6.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Administradora convocará Assembleia Geral, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

5.6.2. O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo.

CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO

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

6.1.1. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado em que estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA e/ou na CETIP.

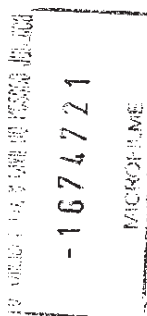
6.1.2. Risco de o Fundo não Captar o Valor Mínimo da Oferta e não ser Constituído. De acordo com o Regulamento do Fundo, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ("Volume Mínimo da Oferta"), prevista no prospecto da respectiva Emissão, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela Administradora, quando da e para a constituição e liquidação do Fundo, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio Fundo.

A aquisição do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas está sujeita ao não exercício do direito de preferência dos seus atuais locatários, na forma do artigo 27 e seguintes da Lei do Inquilinato. Desse modo, existe a possibilidade de que os recursos captados com a 1ª Emissão não sejam destinados à aquisição, pelo Fundo, dos imóveis pretendidos. Nessa

7. Oficial A.D. e Cartão de Pesquisa

- 1674721

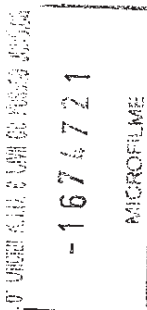
MICROFILME



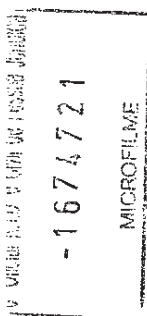
hipótese, o Fundo utilizará os recursos captados para o investimento em imóveis e ativos nos termos de sua política de investimento, conforme o Regulamento. **6.1.3. Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo IX deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. **6.1.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação,



variação nas taxas de juros e índices de inflação. **6.1.5. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas. **6.1.6. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. **6.1.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Para a 1ª Emissão foi firmado um Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre o Fundo e a Top Center ("Contrato de Garantia de Renda"), o qual integra o respectivo Prospecto como Anexo VI, pelo qual a Top Center obrigou-se a depositar em uma conta vinculada uma quantia, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo ("Período de Renda Mínima"), para que a renda mensal a ser distribuída aos cotistas pelo Fundo, decorrente da exploração dos Ativos Alvo, seja de no mínimo o valor definido no Prospecto ("Renda Mínima"). Contudo, a responsabilidade da Top Center fica limitada à quantia depositada na conta vinculada, e os rendimentos dela auferidos, de modo que existe o risco de que referida quantia não seja suficiente para garantir a Renda Mínima durante todo o Período de Renda Mínima. **6.1.8. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo. **6.1.9. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições



gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. **6.1.10. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. **6.1.11. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. **6.1.12. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. **6.1.13. Riscos tributários.** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial. **6.1.14. Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo,



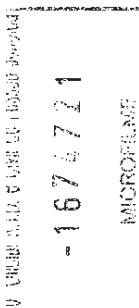
acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.1.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

6.1.16. Riscos de alteração nos mercados de outros países. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

6.1.17. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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



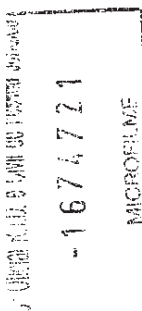
Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

6.1.20. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvos. Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, por ocasião da alienação de Ativos Alvo e/ou por ocasião de amortizações dos Títulos e Valores Mobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.1.21. Risco Imobiliário. É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.1.22. Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes. Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas

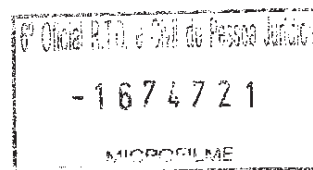


de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e 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) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

6.1.23. Risco de demora da averbação da transferência do domínio útil dos imóveis perante a Secretaria de Patrimônio da União - SPU. O Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, Ativos Alvo da 1ª Emissão são de domínio direto da União Federal. O Fundo irá adquirir o domínio útil dos imóveis, sendo certo que a transferência de titularidade de domínio útil (imóveis sob regime de aforamento) depende da prévia autorização da SPU, expressa por meio da Certidão de Autorização para Transferência (CAT). A averbação da transferência do domínio útil deve ser requerida no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do título para ocupações ou de 60 (sessenta) dias a contar da data do registro do título para aforamentos e é o momento em que a SPU faz constar de seu cadastro os dados de identificação do novo responsável e atualiza os dados técnicos do imóvel e, devido ao excesso de trabalho, a SPU vem demorando para efetivar a averbação das transferências. Assim sendo, tal demora poderá gerar dificuldades para o Fundo em caso de necessidade de alienação do Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, podendo afetar a liquidez ao Fundo.

6.1.24. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros. Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e locação de empreendimentos

imobiliários e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, o FUNDO poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora e pelo Gestor, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos. **6.1.25. Risco de Conflito de Interesses.** O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral. **6.1.26. O Gestor é pessoa jurídica ligada ao Coordenador Líder.** O Gestor e o Coordenador Líder da Oferta são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Gestor (ou seja, selecionar, analisar e recomendar os ativos a serem adquiridos pelo FUNDO) e pelo Coordenador Líder (por exemplo, na quantidade de Cotas a serem distribuídas), uma vez que estas atividades são desenvolvidas por pessoas ligadas. **6.1.27. O Administrador é pessoa jurídica ligada ao Coordenador Contratado.** O Administrador e o Coordenador Contratado da Oferta são pessoas jurídicas ligadas, podendo haver conflito de interesses nas atividades exercidas pelo Administrador (visando, por exemplo, a maximização do valor das Cotas) e pelo Coordenador Contratado (por exemplo, na quantidade de Cotas a serem distribuídas), uma vez que estas atividades são desenvolvidas por pessoas ligadas. **6.1.28. Beneficiário da Apólice de Seguros.** A apólice de seguro patrimonial vigente do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, no qual inserem-se o Edifício Patauiri, o Edifício Demini, o Deck Park, os Depósitos e as Lojas, tem como beneficiário o Banco ABN Amro Real S/A, o qual receberá toda e qualquer indenização em caso de sinistro, de modo que tais valores não serão destinados ao FUNDO. Referido seguro será substituído por outro em que o FUNDO conste como beneficiário em até 60 (sessenta) dias contados da data da aquisição dos Ativos Alvo pelo FUNDO, conforme disposto no item **Error! Reference source not found.**, página 18 do presente Prospecto. **6.1.29. Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado. **7.2. Amortização.** As Cotas poderão ser amortizadas pela Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

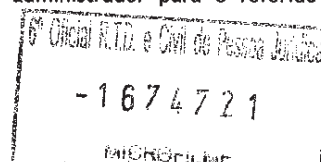
7.2.1. Sem prejuízo dos eventos previstos no item 7.2., acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

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

7.3.1. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

7.3.2. Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido

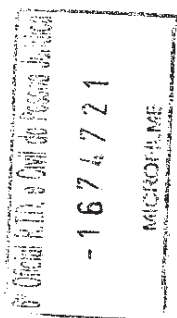


condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e

(iii) a Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

7.3.3. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. 7.3.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações e 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. 7.3.5. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer



responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.7.3.6. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.7.3.7. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.7.3.8. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.7.3.9. Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



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

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

CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que (i) o Fundo poderá emitir, na 1ª Emissão, o montante máximo de 2.676.000 (dois milhões e seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, e (ii) as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no item 9.1., inciso V, abaixo.

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

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

8.1.3. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

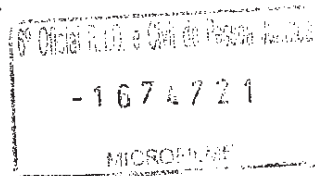
8.1.4. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar (i) da publicação do anúncio de início de distribuição ou, em caso de oferta realizada com esforços restritos, (ii) da primeira integralização de Cotas da respectiva emissão.

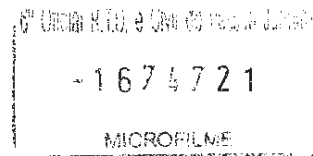
8.1.5. As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

8.1.6. Não haverá resgate de Cotas, conforme art. 2º da Lei 8.668/93.

8.1.7. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.8. Exceto pelo previsto no item 8.2.5., não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.





8.1.9. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição, ou, no caso de integralização das Cotas em bens e direitos, no prazo de 60 (sessenta) dias, salvo se outro prazo for definido no Boletim de Subscrição.

8.2. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, os termos e condições de tais emissões, bem como os Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

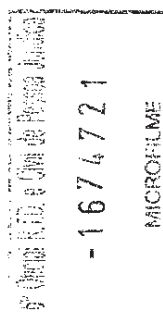
8.2.1. A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

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

8.2.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral. As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes. 8.2.4. O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado na Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

8.2.5. Na 1ª Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e

definida na Assembleia Geral que deliberar sobre as novas emissões.8.2.6. A integralização das Cotas do Fundo será realizada em moeda nacional ou através da integralização de imóveis ou direitos relacionados a imóveis. A integralização em bens ou direitos deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM 472 e aprovado pela Assembleia de Cotistas. A integralização das cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias se outro não for definido no Boletim de Subscrição, aplicando-se no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. O avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções. A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.



8.2.7. Nas Novas Emissões de Cotas, poderá ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos Cotistas ocorra na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos investidores do Fundo, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo ("Chamadas de Capital").

8.3. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 2.676.000 (dois milhões e seiscentos e setenta e seis mil) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais). ("Volume Total da Oferta"). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de Cotas ("Volume Mínimo da Oferta") definida no respectivo prospecto, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.1. A Top Center, na qualidade de proprietária do domínio útil dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, poderá utilizá-los na integralização de Cotas, tornando-se

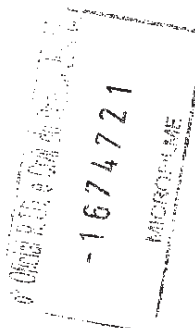
proprietária de Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472.

8.3.2. A 1ª Emissão será realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.3. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura do distribuidor das Cotas, bem como aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora. Deverá ser observado que a aplicação inicial mínima, em distribuição primária, deverá ser de pelo menos R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, cada uma com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), salvo hipóteses previstas no item 4.4 do Prospecto, em sua página 54 e seguintes.

8.3.4. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta da 1ª Emissão, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito suas Cotas para integralização com imóveis, se já os houverem transferido para o Fundo, receberão em pagamento seus respectivos imóveis, sendo certo, contudo, que deverão arcar com os recursos despendidos com o pagamento dos respectivos tributos e encargos incidentes para devolução.

8.3.5. Caso seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta, mas não tenha sido subscrito o Valor Total da Oferta, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas irá ratear, entre os

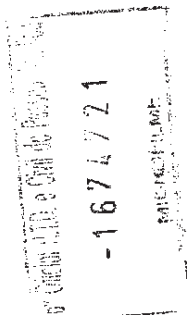


subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros entre o Volume Mínimo da Oferta e o volume efetivamente captado no âmbito da Oferta, e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa, proporcionais, obtidas no período.

8.4. Limitação à subscrição. Exceto na hipótese prevista no item 8.4.1, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

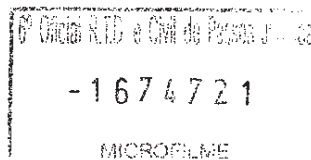
8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.5. Representante de Cotistas. O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:



- I - ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II - não exercer cargo ou função na Administradora ou no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por eles 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 dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

8.5.1. A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.



8.5.2. Compete ao representante dos cotistas:

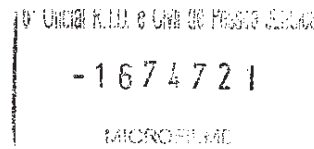
- I - Solicitar qualquer informação à Administradora, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do Fundo, realizado ou a realizar;
- II - Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo Fundo para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III - Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do Fundo;
- IV - Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do Fundo.
- V - Representar os cotistas junto à Administradora, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo Fundo.

8.5.2.1. Poderá a Administradora solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar relativa a imóveis ou a Direitos Reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral. Compete privativamente à Assembleia Geral:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Administradora e/ou do Gestor;
- IV. Eleição de substitutos da Administradora e/ou do Gestor;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;



- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. A definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XIV. Deliberação quanto à alienação de Ativos Alvo; e
- XV. Deliberação quanto à aquisição de novos Ativos Alvo.

9.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, devendo ser observado o disposto no item 16.1 deste Regulamento.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 8 (oito) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência com aviso de recebimento encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, na ordem do dia, todas as matérias a serem

deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral.

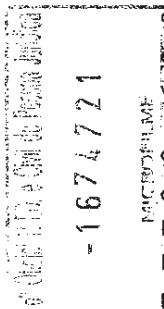
9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista no Item 8.1.7, acima.

9.5. Voto. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral.

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

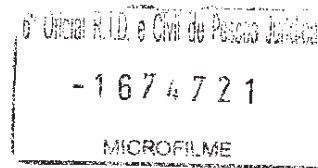


9.5.2. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

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

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



9.5.5. Não se aplica o disposto no Item 9.5.4, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

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

9.7. Quoruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

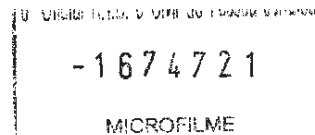
9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VI, IX, XI do Item 9.1, acima e do item 13.1., abaixo.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode: I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.



9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Administradora.

9.9. **Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

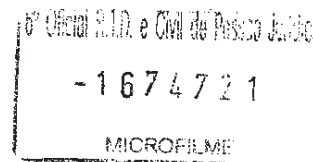
10.1. **Taxa de Administração e Custódia.** A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo, ou um mínimo de R\$ 25.000,00 mensais (vinte e cinco mil reais) corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM)	Taxa de Administração e Custódia
$0 \leq PL \leq 100$	0,24%
$101 \leq PL \leq 200$	0,22%
$201 \leq PL \leq 300$	0,20%
$PL > 300$	0,18%

10.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a "Taxa de Gestão" devida ao Gestor, podendo esta ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor.

10.1.2. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, em consenso com o Gestor, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 11.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

10.2. **Remuneração do Escriturador.** O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração e custódia, remuneração a ser deduzida da Taxa de Administração.



CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31 da Instrução CVM 472;
- 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 do Fundo;
- XI. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do item 15.2. deste Regulamento;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, assim como correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso ela venha a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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



1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, 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;

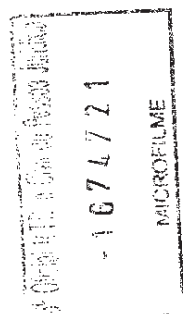
ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

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



7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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

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

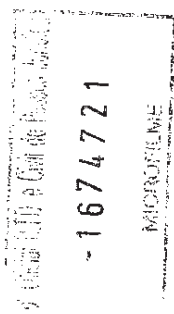
VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

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

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

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

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquelas descritas nos incisos VII, VIII e IX, deverão, ainda, ser enviadas ao mercado organizado em que as Cotas Fundo sejam admitidas à negociação, e à CVM, através do Sistema de



Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

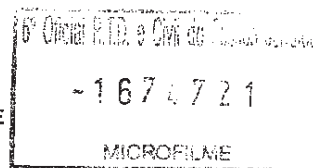
12.1.3. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.4. A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser realizada na página mantida pela Administradora na rede mundial de computadores, qual seja, www.citi.com.br/corporate e mantida disponível aos Cotistas na sede da Administradora informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

12.1.5. A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- IV. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- V. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE



13.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora.

14.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

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

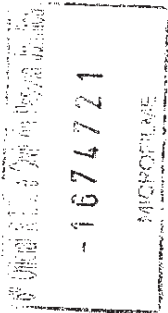
14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da sua aquisição, se for o caso, e atualizado



anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado do Custodiante; e

III. Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

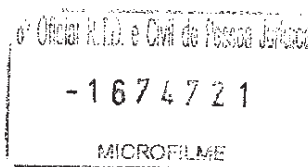
15.3. Provisionamento. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

15.4. Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, segundo orientação do Gestor, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

15.4.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, a critério do Gestor, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS



16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora. A Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, podendo a observância de tal prazo ser dispensada por unanimidade, desde que todos os Cotistas compareçam à Assembleia.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos Direitos Reais dos imóveis, ações ou quotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

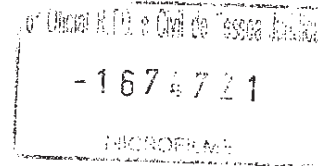
16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a Reserva de Contingência, consubstanciada em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

16.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas no fechamento do último dia do mês imediatamente



anterior ao da distribuição dos rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data.



CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Administradora. É vedado à Administradora e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

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

17.1.1. A vedação prevista no inciso X do item 17.1 não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

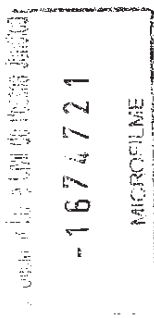
17.1.2. É vedado, ainda, à Administradora e ao Gestor: I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e II. valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

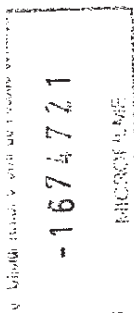
I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. 18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição. 18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos: I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de 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; II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e



III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte. Tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. O Imposto de Renda pago será considerado (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005.

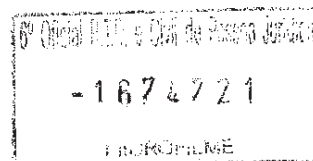


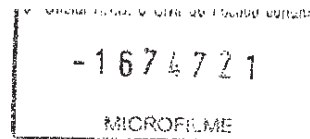
18.2. Tributação do IOF. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF - Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF - Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

18.2.1. O IOF - Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

18.2.2. Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

18.3. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. 13.3.1. No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada. 13.3.2. Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010. 13.3.3. Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.





18.4. Tributação de Aplicações Financeiras de Renda Fixa. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliárias e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16 - A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009.18.5. O presente Capítulo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a obrigação da Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 16 de março de 2012.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

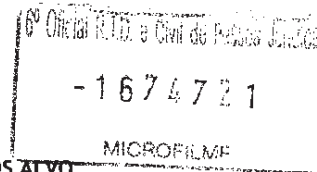
Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Weverton de Oliveira Almeida
CPF: 194.283.648-19



ANEXO I - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII.

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ter a aquisição aprovada em Assembleia Geral para que a Administradora realize a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de Direitos Reais a eles relacionados:

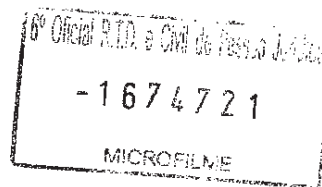
- (i) os imóveis deverão estar localizados nas regiões metropolitanas de qualquer uma das capitais brasileiras ou em grande centro urbano que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte da atividade prevista para o empreendimento imobiliário;
- (ii) os imóveis deverão ter potencial de geração de renda que, em conjunto ou individualmente, tenham no mínimo 100m² (cem metros quadrados) de área locável, representando, de forma genérica, por imóveis de médio a alto padrão;
- (iii) os imóveis deverão estar em ótimo estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizações; e
- (iv) deverá ser realizada auditoria sobre os imóveis, seus proprietários e antecessores, de modo que a aquisição seja realizada com segurança jurídica, não devendo ser adquiridos imóveis com ônus reais.

ANEXO II- CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Este anexo é parte integrante do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII

Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de Constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- (i) ao menos uma das garantias locatícias previstas no art. 37 e seguintes da Lei 8.245/91;
- (ii) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva a Administradora do Fundo, na qualidade de proprietária fiduciária dos imóveis;
- (iii) análise do locatária para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica;
- (iv) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no art. 23 da Lei 8.245/91;
- (v) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário.



ANEXO III

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA
E COMPRA E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CCV)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM
IMÓVEL**

São partes no presente instrumento particular ("Contrato"):

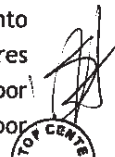
(i) De um lado, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**, **TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte- Vila Nova Conceição - CEP 04543-904, neste ato representada na forma de seu contrato social pelos seus representantes que abaixo assinam;

(ii) De outro lado, como **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, fundo de investimento constituído de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.006.286/0001-90, cujo regulamento foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o nº 1.667.775, em 31 de janeiro de 2012, doravante denominada simplesmente "**FUNDO**" ou "**COMPRADORA**", neste ato representado por sua Administradora, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, doravante denominado simplesmente "**Administradora**";

(iii) E ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE**, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**, na qualidade de gestor do **FUNDO**, **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89; e

CONSIDERANDO QUE:

- (i) O **FUNDO** é um fundo de investimento imobiliário, administrado pela Administradora, regido pelas disposições de seu regulamento ("**Regulamento**") e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, que tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por



meio da aquisição da propriedade de imóveis que possam ser explorados em conformidade com sua “Política de Investimentos”;

- (ii) A **VENDEDORA** é proprietária de imóveis situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, conforme melhor descritos e identificados adiante (“Imóveis”);
- (iii) O **FUNDO**, conforme orientações do **ANUENTE**, tem interesse em captar referidos Imóveis, no todo ou em parte, com os recursos oriundos de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, e a **VENDEDORA** tem interesse em aliená-los para o **FUNDO**.

As partes acima nomeadas e qualificadas resolvem firmar este instrumento particular, o qual será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas.

I. DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA:

1.1. A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, a justo título, inteiramente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, do domínio útil dos imóveis situados Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville (“Imóveis”):

(i) “Edifício Demini”: imóveis localizados no Edifício Demini - Bloco C do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.679 a 133.706 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, melhor descritas e caracterizadas no Anexo IV ao presente instrumento;

(ii) “Edifício Patauiri”: imóveis localizados no Edifício Patauiri - Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.358 a 124.384 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, melhor descritas e caracterizadas no Anexo IV ao presente instrumento;

(iii) “Depósitos”: imóveis localizados no segundo subsolo do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585



2



JURIDICO Sp



TOP CENTER

Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.708 a 133.717 (depósitos), do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, melhor descritas e caracterizadas no Anexo IV ao presente instrumento;

(iv) “Deck Park”: imóvel composto pelo Bloco E do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, melhor descrita e caracterizada no Anexo IV ao presente instrumento;

(v) “Lojas”: imóveis localizados no Bloco A do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto respectivamente das Matrículas n.ºs 124.355, 124.356 e 124.357 (lojas A1, A2 e A3) do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, melhor descritas e caracterizadas no Anexo IV ao presente instrumento.

1.2. A **VENDEDORA** adquiriu os Imóveis por meio dos seguintes instrumentos:

- (i) O Edifício Demini foi adquirido por força de escritura pública lavrada em 20 de abril de 2007, pelo 10º Tabelionato de Notas desta Capital do Estado de São Paulo, Livro n.º. 2.034, fls. 359/384, devidamente registrada, nas respectivas matrículas, em 24 de abril de 2007;
- (ii) O Edifício Padauri foi adquirido de Redevco do Brasil Ltda., sendo que o conjunto corporativo n.º 112 foi adquirido por força da escritura pública de venda e compra lavrada pelo 10º Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, às folhas 353 do Livro n.º 2.034, em 20 de abril de 2007 e as demais unidades por força de escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária lavrada pelo 10º Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, às folhas 095 do Livro n.º 2.034, em 22 de novembro de 2006, todas devidamente registradas sob n.º 04 nas respectivas Matrículas;
- (iii) As Lojas foram adquiridas por força da escritura lavrada em 22 de novembro de 2006, pelo 10º Tabelionato de Notas desta Capital do Estado









de São Paulo, Livro nº. 2.034, fls. 095/123, devidamente registrada, nas respectivas matrículas, em 24 de novembro de 2006;

- (iv) Os Depósitos foram adquiridos por força da escritura pública lavrada em 20 de abril de 2007, pelo 10º Tabelionato de Notas desta Capital do Estado de São Paulo, Livro nº. 2.070, fls. 002, devidamente registrada, nas respectivas matrículas, em 03 de maio de 2007; e
- (v) O Deck Park foi adquirido por força da escritura pública lavrada em 20 de abril de 2007, pelo 10º Tabelionato de Notas desta Capital do Estado de São Paulo, Livro nº. 2.070, fls. 002, devidamente registrada, nas respectivas matrículas, em 03 de maio de 2007.

1.3. Com exceção do conjunto corporativo n.º 112 do Edifício Padauri, objeto da Matrícula n.º 124.382, expedida em 30 de março de 2009, em todas as demais matrículas das unidades que compõem o Edifício Padauri e Lojas consta que o domínio útil dos imóveis foi alienado fiduciariamente ao Banco Abn Amro Real S.A. inscrito no CNPJ sob nº 33.066.408/0001-15, para garantia de uma dívida de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), a ser paga no prazo de 168 (cento e sessenta e oito) meses, com vencimento da primeira parcela em 22 de dezembro de 2006 ("Imóveis Alienados Fiduciariamente"). Como garantia complementar ao pagamento da dívida com o Banco Abn Amro Real S.A., também foram cedidos fiduciariamente os créditos decorrentes dos contratos de locação dos conjuntos n.ºs 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42 e respectivas vagas de garagem (locadas ao Banco Ibi até 30 de setembro de 2012); conjunto n.º 51 e respectivas vagas (locadas à empresa Anthos Brasil Consultoria Ltda. até 31 de agosto de 2016); conjunto n.º 52 e respectivas vagas (locadas a Petraroli Advogados Associados até 31 de outubro de 2014); conjuntos n.ºs 61 e 62 e respectivas vagas (locadas ao Banco VR até 31 de março de 2012); conjunto n.º 71 e respectivas vagas (locadas à empresa Unione Consulting até 30 de novembro de 2013); conjunto n.º 72 e respectivas vagas (locadas à empresa CIT Brasil até 17 de janeiro de 2014); 8º e 9º andares e respectivas vagas de garagem (locados a Warner Bros até 09 de novembro de 2014); conjuntos n.ºs 101 e 102 e respectivas vagas (locadas à empresa Leaseplan Arrendamento Mercantil S.A. até 30 de setembro de 2015); conjunto n.º 111 e respectivas vagas (locados à Paramount Home Entertainment até 14 de agosto de 2016); conjunto n.º 112 e respectivas vagas (locadas à empresa RVD Empreendimentos Imobiliários Ltda. até 07 de setembro de 2012); conjuntos n.ºs 121 e 122 e respectivas vagas (locados à Cleartech Ltda. até 31 de janeiro de 2013); parte do conjunto n.º 131 e 13 vagas de garagem (locados a Web Prêmios

  4    

Comércio e Serviços Promocionais Ltda. até 30 de setembro de 2012); conjunto n.º 132 e parte do conjunto n.º 131 e 23 vagas de garagem (locado a Atlântica Hotels até 30 de junho de 2015); parte do Restaurante B (locado a Vit Restaurante Ltda. até 31 de março de 2014); parte do Restaurante B (locado a Rio Negro Cabeleireiros Ltda.-ME até 31 de outubro de 2013); e parte do Restaurante B (locado a Kaelma Restaurantes Ltda. até 19 de abril de 2013) ("Contratos Cedidos").

1.4 Todas as unidades que compõem o Edifício Demini, foram dadas em hipoteca ao Banco Abn Amro Real S.A., ainda quando de titularidade de Redevco do Brasil Ltda., tendo a Top Center se sub-rogado nas obrigações decorrentes da hipoteca quando da aquisição desses imóveis, que visa garantir o pagamento de uma dívida no valor de R\$ 29.472.034,28 (vinte e nove milhões quatrocentos e setenta e dois mil e trinta e quatro reais e vinte e oito centavos) quando da sub-rogação ("Imóveis Hipotecados").

1.5 Os Imóveis descritos e caracterizados nos itens acima se encontram atualmente locados a terceiros, de acordo com os dados constantes do Anexo III deste instrumento que, ora rubricado pelas partes, passa a integrá-lo para todos os fins e efeitos de direito.

II. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA E DA FORMA DE PAGAMENTO:

2.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** compromete-se a vender os Imóveis descritos e caracterizados no item 1.1 retro à **COMPRADORA**, a qual se compromete a adquiri-lo, observadas as condições previstas no Capítulo VI adiante, com todas as suas benfeitorias e acessões existentes, de forma livre e desembaraçada, pelo preço e condições avençados no presente instrumento.

2.2. O preço total, certo e previamente ajustado pelas partes para a aquisição dos imóveis descritos nos itens 1.1 (i) a (v) é de **R\$ 232.700.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e setecentos mil reais)** ("**Preço Total**").

2.3. No caso de subscrição parcial das cotas do **FUNDO**, conforme item 6.3 adiante, as partes ajustam que será realizada somente a aquisição dos imóveis descritos nos itens 1.1 (i) a (iii) retro pelo valor de R\$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil) ("**Preço para Subscrição Parcial**").

///

\\

~

17

18

2.4. Observado o quanto disposto no item 6.1 abaixo, na hipótese prevista no item 2.2, o Preço Total será pago pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** da seguinte maneira: (i) R\$ 224.719.556,00 (duzentos e vinte e quatro milhões, setecentos e dezenove mil, quinhentos e cinquenta e seis reais) no ato da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel mediante TED - Transferência Eletrônica Disponível, a ser realizada na conta corrente nº.130028451, agência nº. 3689, no Banco Santander (033); e (i) R\$ 7.980.444,00 (sete milhões, novecentos e oitenta mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais) a ser depositado no mesmo ato em conta vinculada para garantia de uma renda mínima ao **FUNDO** ("Conta Vinculada"), conforme Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre o **FUNDO** e a Top Center nesta data ("Contrato de Garantia de Renda").

2.4.1. Eventuais valores relacionados a débitos de IPTU, foro e laudêmio que estiverem pendentes quando da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel, poderão ser pagas pela **COMPRADORA** e descontados da parcela do preço mencionada no item 2.4, (i) retro. Eventuais débitos de responsabilidade da **VENDEDORA**, que forem apurados após a outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel, deverão ser reembolsadas pela **VENDEDORA** em até 05 (cinco) dias úteis após notificação da **COMPRADORA** comprovando os débitos em aberto.

2.5. Observado o quanto disposto no item 6.1 abaixo, na hipótese prevista no item 2.3, o Preço para Subscrição Parcial será pago pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** da seguinte maneira: R\$ 205.519.556,00 (duzentos e cinco milhões, quinhentos e dezenove mil, quinhentos e cinquenta e seis reais) no ato da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel mediante TED - Transferência Eletrônica Disponível, a ser realizada na conta corrente nº. 130028451, agência nº. 3689, no Banco Santander (033); e R\$ 7.980.444,00 (sete milhões, novecentos e oitenta mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais) a ser depositado no mesmo ato na Conta Vinculada, conforme Contrato de Garantia de Renda.

2.6. Em até 05 (cinco) dias antes da conclusão da 1ª (primeira) emissão das cotas do **FUNDO**, a **COMPRADORA** compromete-se a notificar a **VENDEDORA**, informando o status de captação de recursos, de forma a viabilizar a **VENDEDORA** a integralizar parte dos Imóveis no **FUNDO**, se assim desejar, a seu exclusivo critério, de acordo com o valor previsto no Laudo de Avaliação. Nesta hipótese o pagamento pelos Imóveis será realizado em cotas do **FUNDO**, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, até totalizar o valor do imóvel objeto de integralização, conforme Laudo de

  6   

Avaliação elaborado pela CB Richard Ellis, anexado ao presente instrumento como Anexo II (“Laudo de Avaliação”).

2.6.1. A **VENDEDORA** declara conhecer e concordar com todos os documentos e normas aplicáveis ao **FUNDO**, especialmente o seu Regulamento e Prospecto.

2.7. As partes ajustam o valor do presente Contrato, para todos os efeitos legais, fiscais e de registro e da aplicação das penalidades cabíveis, corresponde ao montante de **R\$ 232.700.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões e setecentos mil reais)**, atribuindo-se a cada um dos Imóveis mencionados no item 1.1 retro o valor individualizado constante do Laudo de Avaliação.

III. DA DOCUMENTAÇÃO E DA VIABILIDADE JURÍDICA DO NEGÓCIO (“Auditoria”):

3.1. Por se tratar de compromisso de venda e compra de bem imóvel, consequentemente de transmissão de domínio de direito real, a **VENDEDORA** obriga-se a providenciar, às suas exclusivas expensas, e a entregar à **COMPRADORA**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, os documentos comprobatórios da viabilidade jurídica do negócio ora entabulado, constantes da Lista de Documentos, que integra o presente instrumento como Anexo I.

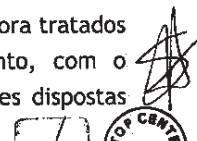
IV. DA POSSE:

4.1. A **COMPRADORA** será imitada na posse indireta dos Imóveis, na ocasião da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis, contra o pagamento do Preço Total ou Preço de Subscrição Parcial, conforme o caso, na forma e prazo estabelecidos no Capítulo V adiante.

4.2. Em cumprimento ao artigo 7º da Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, e Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores, os direitos sobre os Imóveis, objeto deste Contrato, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO**, devendo a **ADMINISTRADORA** dispor desses Imóveis, na forma e para os fins estabelecidos na legislação em vigor, no regulamento do **FUNDO**, e de acordo com deliberação de seus cotistas.

4.2.1 O presente Contrato foi concretizado de maneira que os Imóveis ora tratados constituam o patrimônio do **FUNDO**, não se comunicando, portanto, com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**, observando-se as seguintes condições dispostas





no artigo 7º da citada Lei nº. 8.668/93, quais sejam: os Imóveis (a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; (c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da ADMINISTRADORA; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não serão objeto de constituição de ônus reais.

4.3 Após a sua imissão na posse indireta, correrão por conta exclusiva da COMPRADORA todos os impostos, taxas e/ou contribuições fiscais de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis objeto deste Contrato, os quais por este deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome da VENDEDORA e/ou de terceiros.

V. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA:

5.1. A Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis, em cumprimento ao presente instrumento, será outorgada pela VENDEDORA à COMPRADORA até o dia 31 de agosto de 2012 ou em até 20 (vinte) dias contados do registro de funcionamento do FUNDO, o que primeiro ocorrer, contra o pagamento do Preço Total ou do Preço de Subscrição Parcial, conforme o caso, observado o disposto no Capítulo II retro.

5.1.1 As partes declaram e reconhecem que os Imóveis objeto do presente compromisso são foreiros a União Federal, e para a lavratura da escritura definitiva as partes devem aguardar a emissão da CAT - Certidão Autorizativa de Transferência, junto à SPU - Secretaria do Patrimônio da União, e que os prazos descritos no item 5.1 acima dependem diretamente da obtenção da CAT.

5.2. Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis, tais como emolumentos de tabelionato de notas, ITBI e laudêmio, correrão por conta exclusiva do FUNDO, com exceção das despesas de cartório que excederem ao valor previsto no Laudo de Avaliação - Anexo II, que serão arcadas pela VENDEDORA.

5.2.1. O FUNDO será responsável pela emissão e pagamento das DARF'S referente ao laudêmio, bem como pela apresentação da Certidão de Autorização para Transferência - CAT, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União,

  8     

comprometendo-se a **VENDEDORA**, contudo, a prestar todo o auxílio e informações necessárias para a emissão das guias.

5.2.2 A **VENDEDORA** se compromete a emitir e entregar ao **FUNDO** todas as matrículas dos Imóveis devidamente atualizada, a certidão de Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros.

5.3. O **FUNDO** passará a ser responsável pelo pagamento de despesas, tributos, taxas e tarifas incidentes sobre os Imóveis, cujo fato gerador tenha ocorrido a partir da data da lavratura da escritura definitiva de venda e compra dos Imóveis, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou terceiros.

5.4 As partes acordam ainda que todos os alugueres decorrentes dos contratos de locação mencionados no Anexo III continuarão sendo de direito da **VENDEDORA**, calculados proporcionalmente até a data da lavratura da escritura de compra e venda.

5.5 A **VENDEDORA** compromete-se a manter o seguro atualmente contratado sobre os Imóveis vigente até que a **COMPRADORA** realize a contratação de nova apólice em nome do **FUNDO**. A **COMPRADORA** compromete-se a realizar seus melhores esforços para que o novo seguro sobre os Imóveis seja contratado em no máximo 60 (sessenta) dias contados da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis.

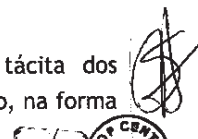
VI. DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESOLUTIVAS:

6.1 As partes convencionam subordinar a eficácia do presente instrumento, até 31 de agosto de 2012, nos termos do artigo 125 do Código Civil, cumulativamente, às seguintes condições:

(i) A subscrição de pelo menos 2.432.580 (dois milhões quatrocentos e trinta e dois mil, quinhentos e oitenta) cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO**, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando a quantia de R\$ 243.258.000,00 (duzentos e quarenta e três milhões, duzentos e cinquenta e oito mil reais) captados; e

(ii) Recebimento, pela **COMPRADORA**, de renúncia expressa ou tácita dos locatários dos Imóveis descritos e caracterizados no item 1.1 retro, na forma





do artigo 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, ao direito de preferência na aquisição dos Imóveis ora prometidos à venda, ou declaração da **VENDEDORA** que foi esgotado o prazo para manifestação a respeito do exercício de tal direito, sem manifestação dos locatários.

6.2. Deste modo, até que esteja satisfeita as condições suspensivas referidas nesta cláusula, a presente venda não se considerará efetivada, nos termos da Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal, e todos os eventuais pagamentos realizados pela **COMPRADORA** serão considerados como antecipações para a aquisição dos aludidos Imóveis, sendo certo que se até o dia 31 de agosto de 2012, referidas condições não forem implementadas, o presente Contrato se tornará sem efeito, ficando as partes livres e desobrigadas de seu inteiro teor, sem que seja devida nenhuma multa ou penalidade, de parte a parte.

6.3. Caso seja realizada a subscrição de pelo menos 2.432.580 (dois milhões quatrocentos e trinta e dois mil, quinhentos e oitenta) cotas do **FUNDO**, mas não tenha sido subscrito o valor total das cotas ofertadas, de forma a totalizar a quantia de R\$ 265.100.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões e cem mil reais), para aquisição da integralidade dos Imóveis, a presente venda será concretizada somente em relação aos imóveis mencionados nos itens 1.1 (i) a (iii), pelo preço de R\$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil), conforme Laudo de Avaliação, ficando a presente promessa de venda e compra sem qualquer eficácia em relação ao Deck Park, e Lojas, e sem que seja imputada qualquer penalidade ou devida qualquer indenização a nenhuma das partes.

6.3.1. Nesta hipótese a **VENDEDORA** ficará livre e desimpedida para dispor do Deck Park e Lojas, alienando-os ou alugando-os livremente a terceiros.

6.40 presente negócio jurídico acha-se subordinado às seguintes condições resolutivas que, se verificadas conjunta ou isoladamente, implicarão a rescisão automática e de pleno direito deste contrato, independentemente de qualquer formalidade:

- (i) Não obtenção de autorização de funcionamento do Fundo pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM");
- (ii) Verificação por meio da Auditoria de contingências que inviabilizem a realização do presente negócio;

10

Jurídico SP

(iii) O não comparecimento do Banco Abn Amro Real S.A. como interveniente anuente na lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis, para dar quitação dos ônus apontados nos itens 1.3 e 1.4 retro e autorizar o cancelamento das averbações e registro nas matrículas dos Imóveis quanto aos Imóveis Alienados, os Imóveis Hipotecados e Contratos Cedidos, restando certo que as partes estão cientes que o Banco Santander poderá dar a liberação dos Imóveis previamente a data da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis.

6.5A rescisão por qualquer dos motivos acima elencados não implicará em qualquer penalidade ou direito à indenização a nenhuma das partes; ficando, nesta hipótese, as partes desobrigadas entre si e a **VENDEDORA** livre e desimpedida para dispor dos Imóveis, alienando-o ou alugando-o livremente a terceiros.

VI. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Ressalvadas somente as hipóteses de suspensão e resolução expressamente previstas no Capítulo VI retro, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, renunciando as partes, expressamente, ao direito de arrependimento.

7.2. O presente Contrato consubstancia todos os entendimentos mantidos pelas partes, escritos ou não, razão pela qual substitui e anula quaisquer ajustes anteriormente pactuados.

7.3. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as partes se feito por escrito e assinado conjuntamente pela **VENDEDORA** e pela **COMPRADORA**.

7.4. As partes autorizam expressamente que os avisos, citações, intimações e/ou notificações, em procedimentos judiciais ou extrajudiciais que tenham por objeto o presente instrumento, sejam efetuadas por meio de correspondência com aviso de recebimento feita pelo correio ou via *fac-símile* a ser encaminhada para os seguintes endereços:

(i) **Se para a VENDEDORA:**

Endereço: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, Vila Nova Conceição - São Paulo.

Handwritten signature and stamp of the VENDEDORA. The stamp is circular and contains the text "CSA" and "12/12/2011".

At.: Sr. Fábio Russo Correa
Tel. (11) 3048-5442
Fax. (11) 3048-5420
e-mail: fabio.russo@scsa.com.br

(ii) **Se para a COMPRADORA:**

Endereço: Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte
At: Sr. Miltton Junior
Tel: (11) 4009-7389
Fax: (11) 2122-2034
E-mail: miltton.junior@citi.com

Com cópia para a **INTERVENIENTE:**

XP Investimentos CCTVM S.A
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.179, 8º andar
CEP 01452-000 São Paulo - SP
At: Sr. Henrique Loyola
Tel: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br

7.4.1. As partes obrigam-se ainda a comunicar umas as outras qualquer mudança de endereço que venha a ocorrer até a outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis, para onde deverão ser encaminhadas quaisquer correspondências, intimações, citações e/ou notificações.

7.5. As partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as cláusulas aqui transcritas, declarando-se, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado.

7.6. As partes, autorizam, desde já, o registro deste Contrato na circunscrição imobiliária competente, bem como todos os demais registros e averbações dele decorrentes e obrigam-se, ainda, a assinar todos os documentos, inclusive aditivos contratuais e a tomar todas as providências que se façam necessárias à viabilização desse registro.

7.7. Os custos do registro serão arcados exclusivamente pela **COMPRADORA**, sem qualquer ônus para a **VENDEDORA**.

VIII. DO FORO:



12



Juridico SP



8.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, por ser o da situação dos Imóveis, para dirimir eventuais dúvidas surgidas da interpretação deste Contrato e de suas cláusulas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem de acordo, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de março de 2012

VENDEDORA:



TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

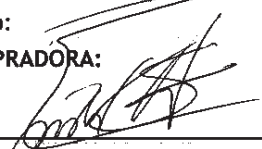
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

COMPRADORA:



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, neste ato

Erick Warner de Carvalho
RG. 27.820.994-0
CPF. 277.648.538-01

representado por sua instituição administradora,
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Nome:

Carolina Cardoso F. de Souza

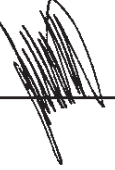
CPF: 246.668.788-28

RG: 23.333.777-5

Cargo:

Cargo:

ANUENTE:



XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

(Esta página de assinaturas faz parte integrante do Compromisso de Venda e Compra firmado em 20 de março de 2012 entre:

a TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII)



ANEXO I - LISTA DE DOCUMENTOS DE DUE DILIGENCE SOLICITADOS

IMÓVEL	DOCUMENTOS
Imóveis localizados no Bloco B do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 124.358 a 124.384 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo e cadastrados junto a Prefeitura Municipal sob os contribuintes n.ºs 23211.31.48.1382.0 2.001.3 a 23211.31.48.1382.0 2.027.3.	Certidões de Matrícula Vintenária de cada um dos imóveis, atualizada (expedida nos últimos 30 dias), expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
	Cópia da Escritura de Venda e Compra lavrada em 22 de novembro de 2006, pelo 10.º Tabelionato de Notas de São Paulo, livro 2.034, fls. 95 por meio da qual a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda adquiriu as lojas "A1, A2 e A3" do Bloco A ;
	Aviso de Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do presente exercício (2011);
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) do presente exercício (2011), até a data da entrega da documentação, devidamente quitados;
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) relativos aos 5 (cinco) últimos exercícios, devidamente quitados;
	Certidões Negativas de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal;
	Certidão negativa expedida pela Prefeitura de São Paulo, referente a multas administrativas que vinculem o imóvel, se houver;
	Comprovação de que sobre o imóvel não incide direito de preferência (preempção) da Prefeitura do Município de Barueri ou, caso o imóvel esteja inserido em perímetro sujeito ao direito de preempção, a comprovação de que já decorreu o prazo de 30 (trinta) dias da notificação do Poder Público acerca da venda sem que houvesse qualquer manifestação de interesse na sua aquisição;
	Comprovação de que não existe processo de desapropriação (total ou parcial) que recaia sobre o imóvel;
	Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Barueri na qual conste as informações acerca da área construída e suas alterações, das confrontações do imóvel, do primeiro lançamento predial, desdobramentos ou englobamentos de lote, e dos antigos números de contribuinte que possam ter sido atribuídos ao imóvel;
	Certidão de Conclusão da Obra;
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
	Alvará de Funcionamento dos imóveis;
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro do exercício em curso (2011);
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro dos 05 (cinco) últimos exercícios;
	Certidão Negativa de débitos expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
	Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU ;
	Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU ;
	Convenção de Condomínio;
	Regimento interno do Condomínio;
	Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico, com firma reconhecida, acompanhada da respectiva ata de assembléia que o elegeu;
	Certidão de Distribuidores da Justiça do Trabalho em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos perante o INSS (CND/INSS) em nome do Condomínio;
	Certificado de regularidade do FGTS - CRF em nome do Condomínio;
	Cópias simples dos contratos de locação e de seus respectivos aditivos, bem como cópias das garantias prestadas nos contratos de locação;
	Renúncia ao direito de preferência ou comprovação de notificação dos locatários do imóvel acerca do seu exercício de direito de preferência;
	Documentos societários que demonstrem a representação dos locatários; e
	Apólices de Seguro.



ANTIGA PROPRIETÁRIA	DOCUMENTOS
REDEVCO DO BRASIL LTDA CNPJ nº. 43.712.967/0001-09	<i>Documentos Gerais</i>
Empresa baixada em 31/12/2007	Certidão de breve relato expedida pela Junta Comercial de São Paulo;
	Comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ;
	Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
	Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
(Sede na Comarca de Barueri/SP)	Certidão de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (antiga CND - Certidão Negativa de Débito do INSS);
	Certidão negativa da Dívida Ativa do Estado de São Paulo;
	Certidão de Distribuição da Justiça Federal Seção Judiciária de São Paulo;
<u>As certidões forenses também deverão ser solicitadas em nome das sucessoras por ocasião da cisão.</u>	<i>Documentos a Serem Solicitados na Comarca da Capital do Estado de São Paulo (sede)</i>
	Certidões Negativas de todos os Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos (abrangendo o período de 05 anos);
	Certidão dos Distribuidores Cíveis, Ações Cíveis e de Família, (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão dos Distribuidores, Pedidos de Falência e Concordata (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão dos Distribuidores Cíveis, Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidões esclarecedores (certidões de objeto e pé) de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima;
	<i>Documentos a Serem Solicitados na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (sede e local do imóvel)</i>
	Certidão negativa de Dívida Ativa do Município de Barueri;
	Certidão de Tributos Mobiliários da Prefeitura Municipal de Barueri/SP;
	Certidões Negativas dos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos (abrangendo o período de 05 anos);
	Certidão dos Distribuidores Cíveis, Ações Cíveis e de Família, (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão dos Distribuidores, Pedidos de Falência e Concordata (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão dos Distribuidores Cíveis, Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão dos Distribuidores Criminais (abrangendo o período de 10 anos);
	Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (abrangendo o período de 10 anos); e
	Certidões esclarecedores (certidões de objeto e pé) de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

PROPRIETÁRIA	DOCUMENTOS
TOP CENTER EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. CNPJ nº. 06.953.352/0001-48 (Sede na Capital do Estado de São Paulo) Documentos a serem solicitados nas Comarcas de São Paulo/SP e Barueri/SP	<i>Documentos Gerais</i> Contrato Social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade; Cópia autenticada das suas últimas alterações societárias, suficientes para comprovar a sua representação, bem como da ata de eleição dos administradores, se houver; Ata de autorização para venda do imóvel, se necessário; Certidão de breve relato expedida pela Junta Comercial Competente; Comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ; Certificado de Regularidade do FGTS – CRF; Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União; Certidão de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (antiga CND - Certidão Negativa de Débito do INSS); Certidão negativa da Dívida Ativa do Estado de São Paulo; Certidão de Distribuição da Justiça Federal Seção Judiciária de São Paulo; <i>Documentos a Serem Solicitados na Comarca da Capital do Estado de São Paulo (sede)</i> Certidão negativa de Dívida Ativa do Município de São Paulo; Certidão de Tributos Mobiliários da Prefeitura Municipal de São Paulo; Certidões Negativas de todos os Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos (abrangendo o período de 05 anos); Certidão dos Distribuidores Cíveis, Ações Cíveis e de Família, (abrangendo o período de 10 anos); Certidão dos Distribuidores, Pedidos de Falência e Concordata (abrangendo o período de 10 anos); Certidão dos Distribuidores Cíveis, Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (abrangendo o período de 10 anos); Certidão dos Distribuidores Criminais (abrangendo o período de 10 anos); Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (abrangendo o período de 10 anos); Certidões esclarecedoras (certidões de objeto e pé) de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima; <i>Documentos a Serem Solicitados na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (local do imóvel)</i> Certidão Negativa de Dívida Ativa do Município de Barueri; Certidão de Tributos Mobiliários da Prefeitura Municipal de Barueri; Certidões Negativas dos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos (abrangendo o período de 05 anos); Certidão dos Distribuidores Cíveis, Ações Cíveis e de Família, (abrangendo o período de 10 anos); Certidão dos Distribuidores, Pedidos de Falência e Concordata (abrangendo o período de 10 anos); Certidão dos Distribuidores Cíveis, Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (abrangendo o período de 10 anos); Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (abrangendo o período de 10 anos); Certidão dos Distribuidores Criminais (abrangendo o período de 10 anos); e Certidões esclarecedoras (certidões de objeto e pé) de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima.



IMÓVEL	DOCUMENTOS
Imóveis localizados no Bloco C do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.679 a 133.706 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo e cadastrados junto a Prefeitura Municipal sob os contribuintes n.ºs 23211.31.48.1382.03.001.3 a 23211.31.48.1382.03.028.3.	Certidões de Matrícula Vintenária de cada um dos imóveis, atualizada (expedida nos últimos 30 dias), expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
	Cópia da Escritura de Venda e Compra lavrada em 20 de abril de 2007, pelo 10.º Tabelionato de Notas de São Paulo, livro 2.034, fls. 359, por meio da qual a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda adquiriu o Bloco C;
	Aviso de Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do presente exercício (2011);
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) do presente exercício (2011), até a data da entrega da documentação, devidamente quitados;
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) relativos aos 5 (cinco) últimos exercícios, devidamente quitados;
	Certidões Negativas de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal;
	Certidão negativa expedida pela Prefeitura de São Paulo, referente a multas administrativas que vinculem o imóvel, se houver;
	Comprovação de que sobre o imóvel não incide direito de preferência (preempção) da Prefeitura do Município de Barueri ou, caso o Imóvel esteja inserido em perímetro sujeito ao direito de preempção, a comprovação de que já decorreu o prazo de 30 (trinta) dias da notificação do Poder Público acerca da venda sem que houvesse qualquer manifestação de interesse na sua aquisição;
	Comprovação de que não existe processo de desapropriação (total ou parcial) que recaia sobre o imóvel;
	Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Barueri na qual conste as informações acerca da área construída e suas alterações, das confrontações do imóvel, do primeiro lançamento predial, desdobramentos ou englobamentos de lote, e dos antigos números de contribuinte que possam ter sido atribuídos ao imóvel;
	Certidão de Conclusão da Obra;
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
	Alvará de Funcionamento dos imóveis;
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro do exercício em curso (2011);
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro dos 05 (cinco) últimos exercícios;
	Certidão Negativa de débitos expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
	Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU ;
	Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU ;
	Convenção de Condomínio;
	Regimento interno do Condomínio;
	Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico, com firma reconhecida, acompanhada da respectiva ata de assembleia que o elegeu;
	Certidão de Distribuidores da Justiça do Trabalho em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos perante o INSS (CND/INSS) em nome do Condomínio;
	Certificado de regularidade do FGTS - CRF em nome do Condomínio;
	Cópias simples dos contratos de locação e de seus respectivos aditivos, bem como cópias das garantias prestadas nos contratos de locação;
	Renúncia ao direito de preferência ou comprovação de notificação dos locatários do imóvel acerca do seu exercício de direito de preferência;
	Documentos societários que demonstrem a representação dos locatários; e
	Apólices de Seguro.






IMÓVEL	DOCUMENTOS
Bloco E - Deck Park do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Office de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo e cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob o contribuinte n.º 23211.31.48.1382.04.001-3.	Certidões de Matrícula Vintenária de cada um dos imóveis, atualizada (expedida nos últimos 30 dias), expedida pelo Office de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
	Cópia da Escritura de Venda e Compra lavrada em 20 de abril de 2007, pelo 10.º Tabelionato de Notas de São Paulo, livro 2.070, fls. 02 por meio da qual a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda adquiriu o Deck Park e os 10 depósitos;
	Aviso de Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do presente exercício (2011);
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) do presente exercício (2011), até a data da entrega da documentação, devidamente quitados;
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) relativos aos 5 (cinco) últimos exercícios, devidamente quitados;
	Certidões Negativas de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal;
	Certidão negativa expedida pela Prefeitura de São Paulo, referente a multas administrativas que vinculem o imóvel, se houver;
	Comprovação de que sobre o imóvel não incide direito de preferência (preempção) da Prefeitura do Município de Barueri ou, caso o Imóvel esteja inserido em perímetro sujeito ao direito de preempção, a comprovação de que já decorreu o prazo de 30 (trinta) dias da notificação do Poder Público acerca da venda sem que houvesse qualquer manifestação de interesse na sua aquisição;
	Comprovação de que não existe processo de desapropriação (total ou parcial) que recaia sobre o imóvel;
	Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Barueri na qual conste as informações acerca da área construída e suas alterações, das confrontações do imóvel, do primeiro lançamento predial, desdobramentos ou englobamentos de lote, e dos antigos números de contribuinte que possam ter sido atribuídos ao imóvel;
	Certidão de Conclusão da Obra;
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
	Alvará de Funcionamento dos imóveis;
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro do exercício em curso (2011);
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro dos 05 (cinco) últimos exercícios;
	Certidão Negativa de débitos expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
	Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
	Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
	Convenção de Condomínio;
	Regimento interno do Condomínio;
	Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico, com firma reconhecida, acompanhada da respectiva ata de assembléia que o elegeu;
	Certidão de Distribuidores da Justiça do Trabalho em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos perante o INSS (CND/INSS) em nome do Condomínio;
	Certificado de regularidade do FGTS - CRF em nome do Condomínio;
	Cópias simples dos contratos de locação e de seus respectivos aditivos, bem como cópias das garantias prestadas nos contratos de locação;
	Renúncia ao direito de preferência ou comprovação de notificação dos locatários do imóvel acerca do seu exercício de direito de preferência;
	Documentos societários que demonstrem a representação dos locatários; e
	Apólices de Seguro.

8

18

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Juridico SP



IMÓVEL	DOCUMENTOS
Imóveis localizados nas lojas A1, A2 e A3 do Bloco A, bem como os depósitos do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas n.ºs 133.708 a 133.717 (depósitos), 124.355, 124.356 e 124.357 (lojas A) do Office de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo e cadastrados junto a Prefeitura Municipal sob os contribuintes n.ºs 23211.31.48.1382.05.001.3, 23211.31.48.1382.05.002.3, 23211.31.48.1382.05.003.3, 23211.31.48.1382.05.004.3, 23211.31.48.1382.05.005.3, 23211.31.48.1382.05.006.3, 23211.31.48.1382.05.007.3, 23211.31.48.1382.05.008.3, 23211.31.48.1382.05.009.3 e 23211.31.48.1382.05.010.3, 23211.31.48.1382.01.001.3, 23211.31.48.1382.01.002.3 e 23211.31.48.1382.01.003.3.	Certidões de Matrícula Vintenária de cada um dos imóveis, atualizada (expedida nos últimos 30 dias), expedida pelo Office de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
	Cópia da Escritura de Venda e Compra lavrada em 22 de novembro de 2006, pelo 10.º Tabelionato de Notas de São Paulo, livro 2.034, fls. 95 por meio da qual a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda adquiriu as lojas "A1, A2 e A3" do Bloco A ;
	Aviso de Recibo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do presente exercício (2011);
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) do presente exercício (2011), até a data da entrega da documentação, devidamente quitados;
	Comprovantes de pagamentos das parcelas do Imposto Predial e Territorial (IPTU) relativos aos 5 (cinco) últimos exercícios, devidamente quitados;
	Certidões Negativas de Tributos Imobiliários expedida pela Prefeitura Municipal;
	Certidão negativa expedida pela Prefeitura de São Paulo, referente a multas administrativas que vinculem o imóvel, se houver;
	Comprovação de que sobre o imóvel não incide direito de preferência (preempção) da Prefeitura do Município de Barueri ou, caso o Imóvel esteja inserido em perímetro sujeito ao direito de preempção, a comprovação de que já decorreu o prazo de 30 (trinta) dias da notificação do Poder Público acerca da venda, sem que houvesse qualquer manifestação de interesse na sua aquisição;
	Comprovação de que não existe processo de desapropriação (total ou parcial) que recaia sobre o imóvel;
	Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Barueri na qual conste as informações acerca da área construída e suas alterações, das confrontações do imóvel, do primeiro lançamento predial, desdobramentos ou englobamentos de lote, e dos antigos números de contribuinte que possam ter sido atribuídos ao imóvel;
	Certidão de Conclusão da Obra;
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
	Alvará de Funcionamento dos imóveis;
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro do exercício em curso (2011);
	Cópia dos comprovantes de pagamento do foro dos 05 (cinco) últimos exercícios;
	Certidão Negativa de débitos expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
	Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU ;
	Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU ;
	Convenção de Condomínio;
	Regimento Interno do Condomínio;
	Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico, com firma reconhecida, acompanhada da respectiva ata de assembléia que o elegeu;
	Certidão de Distribuidores da Justiça do Trabalho em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal em nome do Condomínio;
	Certidão negativa de débitos perante o INSS (CND/INSS) em nome do Condomínio;
	Certificado de regularidade do FGTS - CRF em nome do Condomínio;
	Cópias simples dos contratos de locação e de seus respectivos aditivos, bem como cópias das garantias prestadas nos contratos de locação;
	Renúncia ao direito de preferência ou comprovação de notificação dos locatários do imóvel acerca do seu exercício de direito de preferência;
	Documentos societários que demonstrem a representação dos locatários; e
	Apólices de Seguro.

OBS: Informamos que a partir da análise dos documentos supra referidos pode surgir a necessidade de solicitarmos novos documentos cuja necessidade, se for o caso, será oportunamente justificada.

2

@



ANEXO II - LAUDO DE AVALIAÇÃO ELABORADO PELA CB RICARD ELLIS

9

20



VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE DE FII

São Paulo, SP – Brasil

C.A. RIO NEGRO

Data do relatório:

09 de Março de 2012

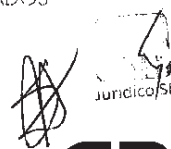
Preparado para:

XP INVESTIMENTOS

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	18
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	19
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	20
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	26
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	27
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	31
2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE ALPHAVILLE	32
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	42
3. ANÁLISE DE VALOR	48
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	49
3.2 VALORAÇÃO	56
ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII	67
4. CONSIDERAÇÕES GERAIS	68
4.1 FII CENTRO ADM. RIO NEGRO	69
5. ANÁLISE DE VIABILIDADE	73
5.1 COLOCAÇÃO INTEGRAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE	74
5.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS	78
5.3 COLOCAÇÃO PARCIAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE	79
5.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS	83



APÊNDICES

A.	PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	57
B.	FOTOGRAFIAS	59
C.	EVIDÊNCIAS DE MERCADO	63
D.	FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	65



SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

xp investimentos

plura+
CAPITAL

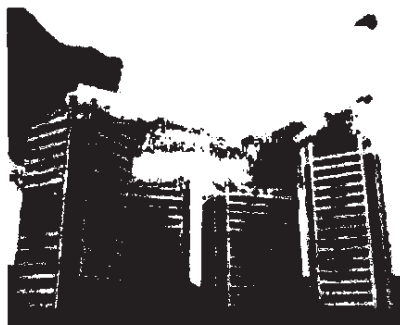




juridico sp

CBRE

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	09 de Março de 2012
Destinatário	XP INVESTIMENTOS
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando os Edifícios Padaviri e Demini ("Torres B e C", respectivamente) e o Deckpark nos seus estados atuais na data da valoração.
Finalidade	Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Instrução	Conforme proposta datada de 17 de novembro de 2011.
Objeto	Torres B (Ed. Padaviri), C (Ed. Demini) e Deckpark do Centro Administrativo Rio Negro.
Tipo	Andares de Escritórios, Lojas e Deckpark (Estacionamento).
Localização	Alameda Rio Negro, n.º 585, em Alphaville, município de Barueri, Estado de São Paulo.
Descrição do Imóvel	Edifícios compostos por 13 andares tipo cada, voltado para a ocupação corporativa, "open plan", podendo ser divididos em no máximo dois conjuntos por andar. O Deckpark dispõe de 751 vagas de garagem.
Área Locável	Escritórios e Lojas: 35.093 m ² Deckpark, vagas estacionamento e depósitos: 18.258,59 m ²



Titulação

O empreendimento é composto por um sistema de condomínio denominado Centro Administrativo Rio Negro, no qual cada edifício compõe um sub-condomínio, com suas respectivas unidades autônomas. Da mesma forma, o Deck Park constitui um subcondomínio, assim como o conjunto das lojas nos pavimentos térreos de cada bloco.

Considerações de Valor

O Centro Administrativo Rio Negro pode ser considerado um dos melhores empreendimentos corporativos em Alphaville, com importantes empresas como ocupantes. Conta com boa disponibilidade de vagas de estacionamento e boa infra-estrutura de serviços. Tais características, associadas às condições atuais do mercado, fundamentam a liquidez dos imóveis analisados neste relatório.

Condições de Valoração

HIPÓTESE 1

Esta hipótese considera as Torres B e C, compreendendo os escritórios, as lojas e os depósitos, além do Deckpark (estacionamento), nos estados atuais na data de 31 de dezembro de 2011.

HIPÓTESE 2

Esta hipótese considera as Torres B e C, compreendendo apenas os escritórios e os depósitos¹, nos estados atuais na data de 31 de dezembro de 2011.

Data de Valoração

31 de dezembro de 2011

Opinião de Valor²

HIPÓTESE 1

R\$ 237.500.000 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

HIPÓTESE 2

R\$ 213.500.000 (DUZENTOS E TREZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

¹ Portanto, excluindo as Lojas das Torres B e C e o Deckpark (Estacionamento);

² Apenas como referência, em 31/12/2011, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,8758.



BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e pelas normas técnicas do R.I.C.S. – *The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Para uma melhor equidade entre os elementos, foram consideradas as respectivas áreas equivalentes.

Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.



Método Evolutivo

Por essa metodologia, consideramos que seria construído, no mesmo local, um imóvel semelhante ao em estudo, a partir do qual analisamos qual seria o custo depreciado das construções totais do imóvel com o respectivo terreno e ponderamos esta somatória hipotética em relação à oferta e demanda, para estimar qual seria o valor de mercado para o mesmo.

Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel, em função de seu potencial de aproveitamento para incorporação.

As opções de aproveitamento do imóvel foram definidas após a análise do potencial de desenvolvimento, baseadas nas restrições de uso e ocupação do solo. Obviamente, foram consideradas também as condições de mercado para definição dos melhores usos.

A partir daí foram feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tomando como base premissas de receitas, custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitiram definir qual o valor poderia ser pago pelo imóvel.

Método da Renda | Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado.

Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.



Juridico SP



CBRE

Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato.

Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

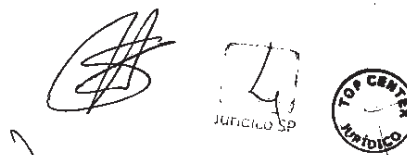
O fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário.

Para efeitos de análise, consideramos a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos descritos foram comparados para, então, chegarmos à conclusão final de valor.

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa da para a determinação do valor de mercado, desconsideramos o efeito inflacionário, ou seja, a avaliação baseia-se no crescimento real dos valores.

CrescimentosThe image shows a handwritten signature in black ink. To the right of the signature are two official stamps. The first is a rectangular stamp with the text 'JURÍDICO SP' and a large number '4' in the center. The second is a circular stamp with the text 'TOP CENTER' around the top and 'JURÍDICO' around the bottom.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. O laudo de avaliação e estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderão haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer



qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;
 - (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
13. A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
14. A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
15. Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

AS T e

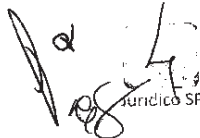


16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda do imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.
17. A vistoria foi realizada em 16 de Agosto de 2011, para a avaliação do portfólio da São Carlos S.A. proprietária do imóvel até então.

Pressupostos Gerais

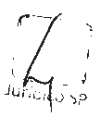
Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, os fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i)



assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

11    

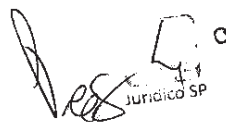
ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

HIPÓTESE 1 – COLOCAÇÃO INTEGRAL DO FII

Formato de Investimento	Esta hipótese considera a aquisição das Torres B e C, contemplando os escritórios, as lojas e os depósitos, além do Deckpark (Estacionamento), avaliados neste relatório. Considera-se, portanto, as receitas líquidas operacionais provenientes dos mesmos e as despesas envolvidas no processo de estruturação do fundo.			
Garantia de Rentabilidade	Este estudo considera uma escrow account no valor de R\$ 6.591.285 que garantirá a rentabilidade de 10% até o esgotamento desses recursos, ou até 2 anos.			
Valor de Emissão do FII	R\$ 265.100.000 (Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões e Cem Mil Reais).			
Valor de Aquisição³	R\$ 232.700.000 (Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Setecentos Mil Reais),			
Rentabilidade Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão Total (Nominal)	Ano 1	10,00%	Ano 6	11,43%
	Ano 2	10,00%	Ano 7	12,08%
	Ano 3	10,27%	Ano 8	13,14%
	Ano 4	10,46%	Ano 9	13,39%
	Ano 5	11,32%	Ano 10	14,43%
Taxa Interna de Retorno (Nominal)	14,49% a.a.			

Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais e TIR nominais de 5,69% a.a.no Ano 1 e 5,50% nos demais anos, de acordo com relatório Focus de 02/12/2011.

³ Relativo à aquisição das Torres B e C, contemplando os escritórios, as lojas e os depósitos, além do Deckpark (Estacionamento), objetos do presente Relatório de Avaliação.

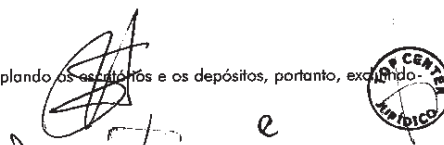


HIPÓTESE 2 – COLOCAÇÃO PARCIAL DO FII

Formato de Investimento	Esta hipótese considera a aquisição das Torres B e C, contemplando apenas os escritórios e depósitos avaliados neste relatório. Considera-se, portanto, as receitas líquidas operacionais provenientes dos mesmos e as despesas envolvidas no processo de estruturação do fundo.			
Garantia de Rentabilidade	Este estudo considera uma escrow account no valor de R\$ 6.650.370 que garantirá a rentabilidade de 10% até o esgotamento desses recursos, ou até 2 anos.			
Valor de Emissão do FII	R\$ 243.258.000 (Duzentos e Quarenta e Três Milhões e Duzentos e Cinquenta e Oito Mil Reais).			
Valor de Aquisição⁴	R\$ 213.500.000 (Duzentos e Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais);			
Rentabilidade Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão Total (Nominal)	Ano 1	10,00%	Ano 6	11,19%
	Ano 2	10,00%	Ano 7	11,84%
	Ano 3	10,12%	Ano 8	12,94%
	Ano 4	10,25%	Ano 9	13,13%
	Ano 5	11,13%	Ano 10	14,19%
Taxa Interna de Retorno (Nominal)	14,27% a.a.			

Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais e TIR nominais de 5,69% a.a.no Ano 1 e 5,50% nos demais anos, de acordo com relatório Focus de 02/12/2011.

⁴ Relativo à aquisição das Torres B e C, contemplando os escritórios e os depósitos, portanto, excluindo-se as lojas e o Deckpark.



DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a XP INVESTIMENTOS não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.


Juridico SP

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, nem publicada em qualquer forma, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

Atenciosamente,



Luis Gonzaga S. Mayor
CREA N.º 060.147.992-3

Diretor

Para e em nome de

CB Richard Ellis Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: luis.mayor@cbre.com.br



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO



investimentos

plura+

CAPITAL



ref d



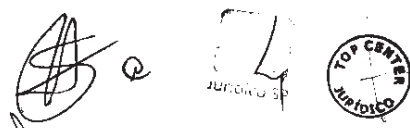
Junção SP



CBRE

1

ANÁLISE DO IMÓVEL



1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Alameda Rio Negro, n.º 585, em AlphaVille, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.2 Situação

O Centro Administrativo Rio Negro – CARN está situado na Alameda Rio Negro, em quadra completada pela Alameda Araguaia, Avenida Juruá e Alameda Tocantins, região eminentemente comercial.

Como referência, o imóvel está a:

- 600 m da SP-280 – Rodovia Presidente Castelo Branco (BR-374);
- 1,5 Km do Shopping Tamboré
- 2,5 km da estação de trem Santa Terezinha (Linha 8 – CPTM);
- 22 km do Centro de São Paulo;
- 24 km do Aeroporto Internacional de Congonhas;
- 40 km do Aeroporto Internacional de Cumbica (Guarulhos, SP).

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

Ocupação eminentemente comercial, com diversos imóveis/edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e alguns galpões voltados à armazenagem e distribuição.

AlphaVille possui expressão nacional por ser o primeiro empreendimento residencial e comercial de alto padrão inteiramente projetado e planejado, abrigando hoje diversas empresas de renome e sedes de grandes corporações além de inúmeros núcleos residenciais de alto padrão.

A microrregião específica do empreendimento em questão é pouco servida de serviços, estando os mesmos localizados a mais de 1.000 metros em um centro comercial.

O mapa a seguir ilustra a situação do imóvel em relação a algumas das principais referências de AlphaVille.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.



investimentos



1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel está na Avenida Rio Negro e a cerca de 1,5 Km da Avenida Piracema, principais vias de acesso à AlphaVille. Além disso, o imóvel está a 600 metros da SP-280 – Rodovia Presidente Castelo Branco (BR-374) que liga a Capital com o interior do estado, no sentido oeste.

Em 2002, a facilidade de acesso à região foi potencializada pela inauguração do trecho oeste do SP-021 – Rodoanel Mário Covas, interligando as principais rodovias que chegam à Capital.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus públicas e de fretados. Praticamente a totalidade das linhas que conectam as principais regiões de São Paulo à AlphaVille passam pela Alameda Rio Negro.

Há, também, nas proximidades, a estação Santa Terezinha da linha 8 da CPTM, localizada a dois quilômetros do imóvel avaliando, no município vizinho de Carapicuíba, onde circulam trens de passageiros que fazem a conexão com São Paulo.

1.1.6 Descrição

Trata-se de um complexo comercial incorporado pela Redevco e construído pela Construtora Racional, formado por quatro torres de escritórios denominadas Edifícios Jaçari, Patauiri, Demini e Jauaperi (este último em fase final de construção) e mais um deck park, que integram o empreendimento denominado Centro Empresarial Rio Negro.

A torre Jaçari possui 14 pavimentos tipo, sendo constituído de salas comerciais, com oito conjuntos por andar e o pavimento térreo é composto por lojas. Já as torres Patauiri, Demini e Jauaperi possuem 13 andares tipo cada, sendo os mesmos voltados a ocupação corporativa, “open plan”, podendo ser divididos em no máximo, dois conjuntos por andar.

O objeto em estudo corresponde aos Edifícios Patauiri (“Torre B”) e Demini (“Torre C”) e Deckpark.

a. Terreno

O terreno possui configuração aproximadamente regular e topografia plana, composto pelo lote nº16 da quadra nº4 e por parte do lote nº18, na mesma quadra.

O lote nº16 possui 17.292,00 m² e a parte do lote nº18 tem 5.841,80 m², totalizando 23.133,80 m².

b. Construções

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.



Composição Física e Uso Atual

Os imóveis estão assim configurados:

Pavimento	Nomenclatura	Descrição
Subsolos	2º Subsolo:	Áreas técnicas, geradores, central de ar condicionado, caixas d'água, central de segurança, oficina, cabines de força, estacionamento e depósitos;
	1º Subsolo	Áreas técnicas, depósitos, refeitório, vestiários, cabines de medição, controle de estacionamento, estacionamento, salas de apoio e entrada de carros da Alameda Rio Negro;
	Térreo:	Hall de entrada do edifício, sanitários masculino e feminino, 3 lojas, cozinha, 6 elevadores, depósito, monta carga, e sanitários de deficiente;
Edifício Padauri	1º ao 13º pavimento:	2 conjuntos de escritórios, vazio do hall de entrada do pavimento térreo, sanitários masculino e feminino, sanitário deficiente, salas de ar condicionado, hall dos elevadores, shaft de elétrica, lógica e circulação;
	Cobertura:	Casa de máquinas da pressurização da escada, casa de máquinas da monta-carga, laje técnica, casa ar condicionado, caixas d'água, máquinas de elevadores e área de manutenção.
	Térreo:	Hall de entrada do edifício, sanitário masculino e feminino, Centro de Convenções, uma loja e sanitários;
Edifício Demini	1º ao 13º pavimento:	Um conjunto de escritórios e uma área preparada para Academia de Ginástica, sanitários, salas de ar condicionado, hall dos elevadores, shaft de elétrica, lógica e circulação;
	2º ao 13º pavimento:	2 conjuntos de escritórios, vazio do hall de entrada do pavimento térreo, sanitário masculino e feminino, sanitário deficiente, salas de ar condicionado, hall dos elevadores, shaft de elétrica, lógica e circulação;
	Cobertura:	Casa de máquinas da pressurização da escada, casa de máquinas da monta-carga, laje técnica, casa ar condicionado, caixas d'água, máquinas de elevadores e área de manutenção.
Deckpark	Térreo à Cobertura	Vagas de Garagem



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Características Construtivas

O CARN é composto basicamente por dois subsolos de garagens, sobre os quais estão implantados as quatro torres de escritórios e mais o deck park. Os edifícios possuem estrutura de concreto armado e fachada com caixilharia em alumínio anodizado, vidros laminados e revestimentos em painéis pré-moldados em concreto armado.

Os acabamentos internos, de modo geral, são os seguintes:

Acabamentos	
Piso:	Piso elevado.
Fornos:	Rebaixado em placas modulares.
Paredes:	Pintadas em látex.
Janelas:	Vidros lisos com esquadrias de alumínio.
Iluminação:	Luminárias fluorescentes embutidas no forro.

c. Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

A circulação vertical dos edifícios é composta de 30 elevadores da marca Thyssen, com capacidade de 20 pessoas ou 1.500 kg. Estes elevadores atendem os andares da seguinte forma:

- Seis elevadores que atendem dos subsolos até o térreo de cada bloco, sendo dois para cada bloco;
- 18 elevadores que atendem do térreo ao último andar de cada bloco, sendo seis para cada bloco.
- Seis elevadores que atendem ao deck park, do 2º subsolo à cobertura.

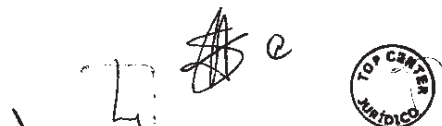
Sistema de Ar Condicionado

Sistema de refrigeração a ar composta por três chillers de 700 TR cada e torres de resfriamento com fan-coil central de alvenaria na cobertura para a distribuição da massa de ar em cada torre.

Sistema de Combate a Incêndio

- Alarme de emergência;
- Portas Corta-Fogo;
- Escadaria pressurizada;
- Rede de hidrantes;
- Sprinklers.

1 2 3 e



Vagas de Estacionamento

De acordo com os dados fornecidos pela SÃO CARLOS S.A., a Torre B dispõe de 479 vagas, a Torre C dispõe de 475 vagas e o Deckpark 751 vagas. As vagas do Deckpark são exploradas pela C&A, com parte destinada a visitantes, explorada pela empresa Netpark.

As vagas apresentam uma relação de vagas por área privativa média aproximada de cerca de 1:28, o que pode ser considerado adequado, uma vez que o padrão exigido pelo mercado é cerca de 1:30.

1.1.7 Quadro de Áreas

De acordo com os dados disponibilizados pela SÃO CARLOS S.A., resumidamente, os imóveis em estudo possuem as seguintes áreas:

BLOCO B - Edifício Pavauri		
Pavimentos	Área Construída	Área Carpete
Térreo	1.528	-
1º Pavimento	1.374	1.139
2º Pavimento	1.374	1.056
3º ao 13º Pavimentos	15.114	11.616
BLOCO C - Edifício Demini		
Pavimentos	Área Construída	Área Carpete
Térreo	1.528	-
1º Pavimento - Escritórios	1.473	611
1º Pavimento - Academia	-	-
Sub Total 1º Pavimento	1.473	611
2º Pavimento - Tipo	1.374	1.056
3º ao 13º Pavimentos	15.114	11.616



BLOCO E - Deck Park

Pavimentos	Área Construída
Térreo	3.434
1º Pavimento	3.432
2º Pavimento	3.432
3º Pavimento	3.432
4º Pavimento	3.432
Casa Máquinas	136

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.⁵

⁵ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

0 01 e  

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

O imóvel encontra-se no lote nº. 16 e nº. 18 da Quadra nº. 04 e, conforme o zoneamento estadual, este se encontra em zona ZUPI – 1. Já no zoneamento municipal, em A-05, o qual prevê as seguintes situações:

- Usos permitidos: comércio, prestação de serviços, depósitos e pequenas oficinas;
- Coeficiente de Aproveitamento: industrial – 1,0; comércio e serviços – 5,0;
- Taxa de Ocupação: industrial – 70%, comércio e serviços – 55%.

1.2.2 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de São Paulo não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.



CBRE

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

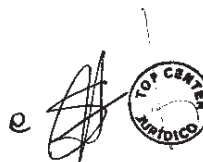
1.3.1 Titulação

Conforme cópia da certidão do CRI disponibilizadas pela SÃO CARLOS S.A., datada de 9 de dezembro de 2002, os imóveis estão registrados sob a matrícula de nº 115.321 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

Conforme Minuta recebida, o empreendimento será regido por um sistema de condomínio denominado Centro Administrativo Rio Negro, no qual cada edifício que o compõe será designado como sendo um sub-condomínio, com suas referidas unidades autônomas, assim como o Deck Park e as lojas nos pavimentos térreo de cada bloco, as constituirão também, um sub-condomínio. Os sub-condomínio podem ser assim resumidos:

- Sub-Condôminio Jaçari: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção das Lojas A1, A2 e A3;
- Sub-Condôminio Padauri: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção da Loja B;
- Sub-Condôminio Demini: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção da Loja C;
- Sub-Condôminio Javaperi: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção da Loja D;
- Sub-Condôminio Shopping Rio Negro: Constituídas pelas unidades autônomas Lojas A1, A2, A3, Loja B, Loja C e Loja D;
- Sub-Condôminio Deck Park: Constituído pela unidade autônoma que integra o Deck Park.

As áreas e frações ideais conforme a Convenção de Condomínio são as seguintes:

11 e 

BLOCO B - EDIFÍCIO PADAUIRI

Pavimento	Conjunto	Áreas		Total	Fração Ideal %
		Privativa	Comum		
1	11	750,83	862,42	1.613,25	1,1649%
	12	551,30	791,70	1.343,00	0,9290%
2	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
3	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
4	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
5	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
6	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
7	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
8	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
9	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
10	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
11	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
12	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
13	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
14	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
15	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%



[Handwritten signature]

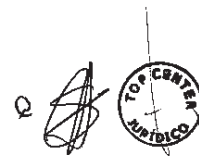
[Handwritten signature]



CBRE

BLOCO B - EDIFÍCIO DEMINI

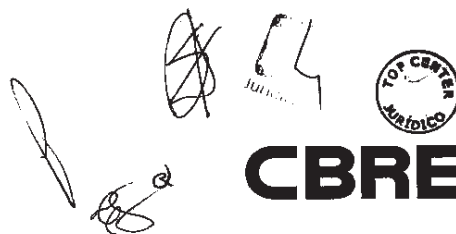
Pavimento	Conjunto	Áreas		Total	Fração Ideal %
		Privativa	Comum		
1	11	750,83	862,42	1.613,25	1,1649%
	12	551,30	791,70	1.343,00	0,9290%
2	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
3	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
4	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
5	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
6	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
7	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
8	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
9	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
10	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
11	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
12	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
13	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
14	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
15	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%



SUB-CONDOMÍNIO SHOPPING RIO NEGRO

Unidade	Área Total (m²)	Fração Matrícula do Imóvel 2002	Fração Ideal Convenção 2004	Área privativa (m²)	Área Comum (m²)
SH-LJ A1	79,98	0,45%	0,04%	46,28	33,70
SH-LJ A2	385,52		0,22%	245,66	139,86
SH-LJ A3	371,03		0,21%	232,29	138,74
SH-RT B7	425,37	1,00%	0,26%	1.313,50	321,27
SH-RT B8	136,34		0,08%		
SH-RT B9	1.073,06		0,65%		
SH-RT C	1.376,99	0,94%	0,85%	1.193,50	202,00
SH-LJ-C	138,52	0,46%	0,09%	120,00	-
LOJA D	781,70		0,45%	528,67	253,03

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário. Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.



2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2

7

2

2

TOP CENTER
JURIDICO

2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE ALPHAVILLE

2.1.1 Histórico

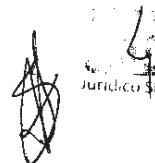
O terreno de 500 hectares comprado em Barueri, em 1973, foi o ponto de partida para o seu surgimento. Inicialmente desenvolvido como um novo modelo de loteamento voltado a indústrias não-poluentes, Alphaville logo transformou-se em um complexo urbanístico na região metropolitana de São Paulo.

Alphaville é considerada a mais famosa “edge city” brasileira e vive hoje uma fase de crescimento e modernização. A região se encontra a aproximadamente 25 km do marco zero da cidade de São Paulo. Essa proximidade, aliada aos serviços oferecidos na região e ao alto padrão da população local, torna Alphaville um dos principais pólos de escritórios de São Paulo.

O conceito “edge city” nasceu com o crescimento das metrópoles como uma nova solução urbana, localizada exatamente no entorno das grandes cidades. Não é uma nova cidade, mas tem infra-estrutura de cidade como acontece com Alphaville. Lançada há mais de 30 anos, tem como áreas de influência as cidade de Santana do Parnaíba, Itapevi, Osasco, Jandira e Carapicuíba.

Atualmente, Alphaville possui 17 condomínios residenciais horizontais, diversos edifícios residenciais e dois centros comerciais distribuídos em 16,4 milhões de metros quadrados. Alphaville e Tamboré, juntas, tem uma população estimada em mais de 40 mil pessoas. Já o número dos que circulam pelas cidades por motivo de trabalho, estudo ou prestação de serviços está em torno de 170 mil. Alphaville foi planejado para receber empresas em expansão contínua.

Alphaville proporciona aos funcionários das empresas ali instaladas, uma alta qualidade de vida. Totalmente integrado à natureza, a região, conhecida pelos condomínios residenciais Alphaville e Tamboré, possui infra estrutura de apoio completa dentre as quais podemos destacar renomadas instituições de ensino, hotéis, bancos, hospitais, restaurantes e uma infra-estrutura privilegiadas, que juntamente com alta segurança da região propicia facilidades para atender as necessidades rotineiras das empresas e de seus funcionários.

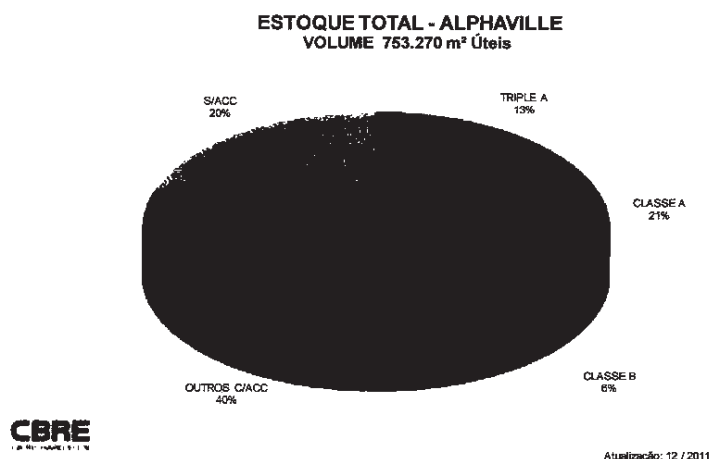


2.1.2 Estoque Total⁶

Visão Geral

Ao término do quarto trimestre de 2011, Alphaville possuía um estoque total de cerca de 753.300 metros quadrados de área útil⁷, dos quais cerca de 606 mil (80%), tinham sistema de ar condicionado central.

O gráfico a seguir resume a situação do estoque total de Alphaville no final do quarto trimestre de 2011.



Vale observar que os edifícios classe A e Triple A somam cerca de 34% do estoque total, com cerca de 260 mil metros quadrados de área útil⁸.

O Universo CB Richard Ellis

Para as análises e tendo em vista a adoção de um critério que identificasse um universo representativo de edifícios comerciais corporativos, a CB Richard Ellis considera uma menor cobertura de mercado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;

⁶ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais, não considerando lojas de rua;

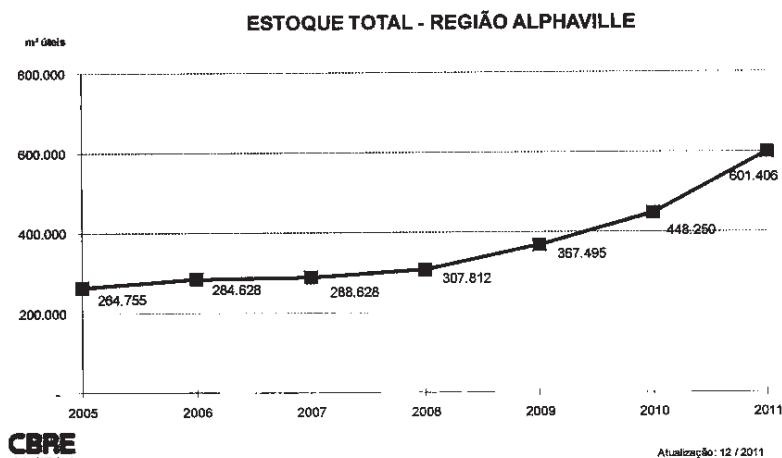
⁷ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

⁸ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infra-estrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

O estoque de Alphaville é relativamente pequeno em relação a cidade de São Paulo, mas encontra-se crescimento. É uma região alternativa para o mercado da cidade de São Paulo, que apresenta pequena oferta disponível, principalmente para edifícios classe A, sendo um estoque com altos valores de preço pedido. Porém, é uma demanda ainda em consolidação.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de imóveis classes A e Triple A de Alphaville desde o ano de 2005.



Historicamente, o estoque total da região de Alphaville cresceu consideravelmente a partir de 2008 até o quarto trimestre de 2011, acumulando um crescimento de 95% neste período.

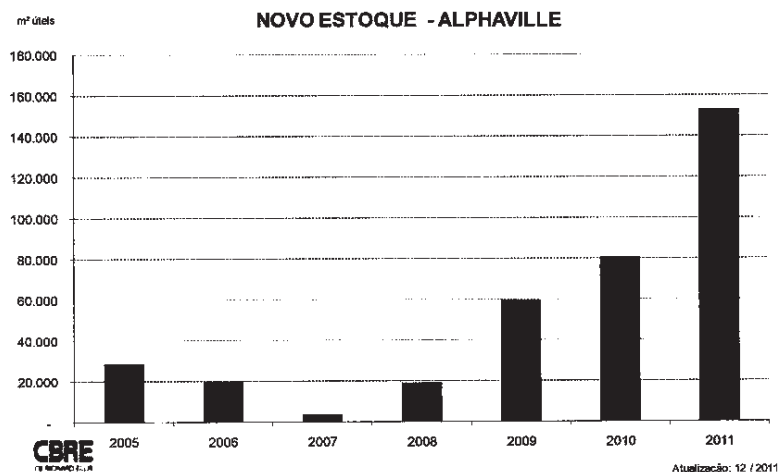
O quarto trimestre de 2011, a cobertura de mercado correspondia a um estoque total de cerca de 601.400 metros quadrados de área útil, apresentando um crescimento de 34% em comparação ao ano anterior.

2.1.3 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado a cada período. O gráfico a seguir mostra o novo estoque entregue ao mercado desde o ano 2005.



CBRE



A oferta de novos edifícios no mercado de escritórios está intimamente ligada ao comportamento da demanda, a qual reflete o impacto das condições político-econômicas nacionais e mundiais.

Após um período de retração da economia brasileira e, conseqüentemente, da demanda por escritórios, ocorreu uma grande oferta de edifícios em 2005, com cerca de 28.600 m² de área útil.

Desta forma, nota-se que os empreendedores custaram a acreditar que um novo crescimento era consistente e a produção de novos edifícios demorou a se efetivar.

Como conseqüência, há uma diminuição do volume de lançamentos de edifícios corporativos nos anos seguintes até o mínimo atingido em 2007, com apenas 4.000 metros quadrados de área útil lançados naquele ano.

O aquecimento da economia, o aumento do crédito e dos investimentos na construção civil, inicia-se uma nova fase de crescimento. Em 2008, mesmo com a eclosão da crise econômica global, o novo estoque foi de cerca de 19.000 m² de área útil, um pouco abaixo do resultado de 2006.

Passada a fase mais aguda da crise, no ano de 2009, essas companhias retomaram os investimentos no País, atraídos pelo potencial do mercado brasileiro. Como as margens de rentabilidade são cada vez mais apertadas nos mercados desenvolvidos, as companhias multinacionais estão focando em mercados emergentes para investimentos de longo prazo.

Em 2011, o novo estoque foi de 153.150 m² de área útil, o melhor resultado dos últimos cinco anos, quase dobrando o novo estoque do ano anterior. Podemos destacar :

/ / @  

Nome Edifício	Endereço	Numero	Term. Construção	Ar. Total Útil
CENTRO AD. RIO NEGRO - JAUAPERI	AL. RIO NEGRO	585	15/12/2011	9.711
CASTELO BRANCO OFFICE PARK - T. JATOBÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	15/12/2011	32.042
BRASCAN CENTURY PLAZA - CORPORATE	AV. ANDRÔMEDA	885	30/7/2011	27.695
1-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. RIO NEGRO X AL. XINGU	0	15/4/2011	34.921
ALPHA SQUARE - OFFICE II CITY	AV. SAGITÁRIO X AV. ALPHAVILLE	138	1/8/2011	20.000
ALPHA SQUARE - OFFICE I LONDON	AV. SAGITÁRIO X AV. ALPHAVILLE	0	1/8/2011	20.000
LAZULLI CORPORATE OFFICE	AV. COPACABANA	190	1/8/2011	7.157
MERCADO LIVRE	RUA MARTE	489	1/2/2011	1.630

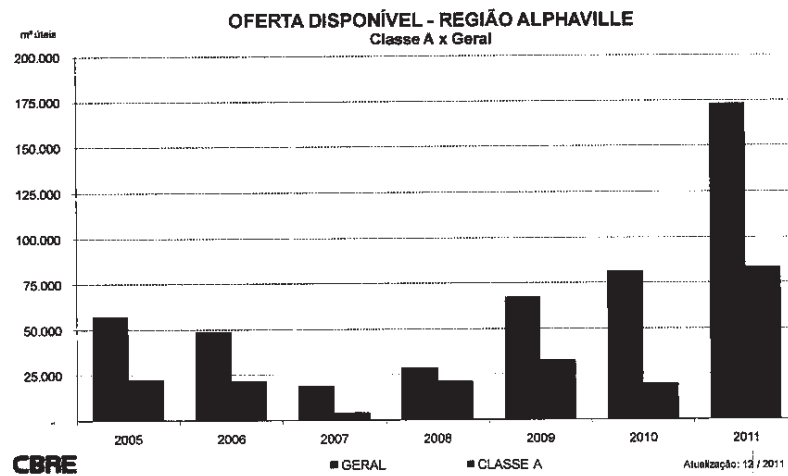
2.1.4 Oferta, Demanda e Valores Praticados

Oferta Disponível e Taxa de Vacância

A oferta disponível é o resultado de todos os movimentos de locação que ocorrem no mercado, representando o total de espaços vagos em edifícios prontos para uso, e a taxa de vacância é o percentual que representa a razão entre a oferta disponível e o estoque total.

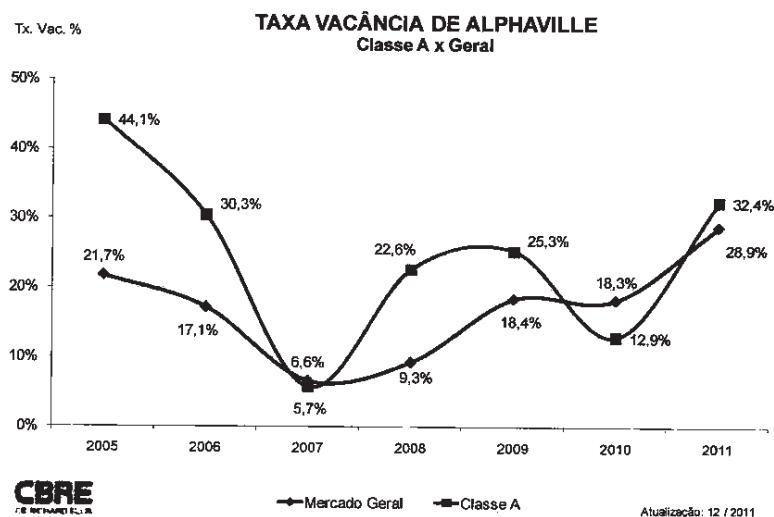
Como referência, podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 12% e 15%, já que é necessária certa margem para que as empresas possam se deslocar de um edifício para outro. Vacâncias acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, abaixo de 12%, a uma crescente pressão de elevação dos preços pedidos das cada vez mais escassas oportunidades de prédios disponíveis.

Os gráficos a seguir mostram a oferta disponível e, na sequência, as taxas de vacância históricas.



Handwritten signatures and initials





Historicamente, a taxa de vacância acompanha a oferta disponível. Ainda que haja o aumento gradual do estoque total, a sua relação com os espaços vagos mantém-se ao longo dos anos.

No ano de 2005, a retração da demanda e a grande entrada de novo estoque fez crescer fortemente a oferta disponível para 57.500 m² de área útil, resultando em uma alta taxa de vacância de 22%, chegando ao número exorbitante de 44% para edifícios classe A.

A partir de então, a demanda aquecida por espaços de escritórios em Alphaville, aliada a diminuição da oferta de novo estoque, faz com que a oferta disponível retraia drasticamente para cerca de 19.000 m² de área útil em 2007, registrando uma taxa de vacância de apenas 6%. Além disso, a escassez de espaços de melhor qualidade na cidade de São Paulo fez aumentar a atração por mercados vizinhos, como Alphaville.

Outro fator que contribuiu para esta demanda são as melhorias viárias na região, tais como a implantação da pista marginal da Rodovia Castelo Branco e a conclusão do Rodoanel Mário Covas. Iniciou-se, então, uma nova fase de novas entregas de edifícios, aumentando a taxa de vacância gradativamente.

No quarto trimestre de 2011, a oferta disponível era de 173.660 m², representando uma alta taxa de vacância de 29% – um crescimento de cerca 11% em relação ao ano anterior.

Com relação aos edifícios Classe A, a oferta disponível foi cerca de 83.700 m² e taxa de vacância de 32%. A demanda inferior ao novo estoque fez crescer a oferta disponível, e por consequência, a taxa de vacância.





Absorção

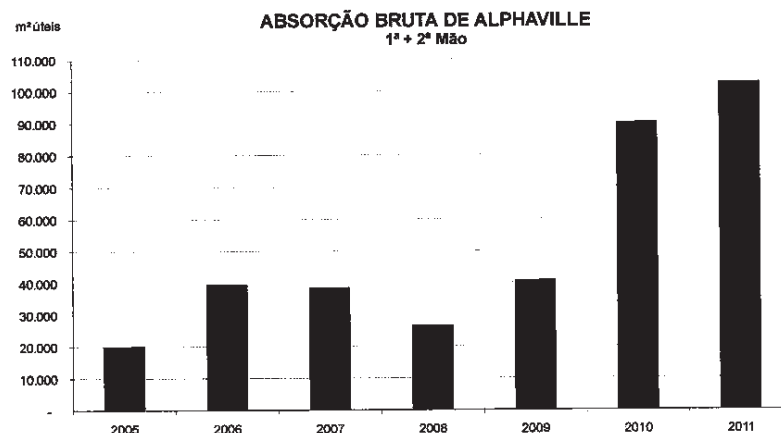
A absorção pode ser classificada em duas formas: absorção bruta e absorção líquida. A primeira reflete apenas a quantidade ocupada de espaços vagos em um determinado período. Já a segunda demonstra a variação entre períodos consecutivos.

Em geral, a absorção bruta é um reflexo da demanda por ocupação, mostrando a movimentação do mercado locatício de escritórios. Ela demonstra os interesses das empresas em relação aos seguintes fatores:

- A busca por novos espaços, visando ampliação ou redução da estrutura física;
- A relocação de seus escritórios para áreas mais nobres - melhores localizadas e com melhor promocionalidade - ou locais com preços mais acessíveis - reduzindo, assim, o seu custo de ocupação.

A absorção também reflete a relação entre oferta e demanda, quando analisada em conjunto com o novo estoque, a oferta disponível e a taxa de vacância. Tais análises servem de métrica para os agentes do mercado, mostrando seu comportamento e as tendências futuras.

O próximo gráfico ilustra a absorção bruta de escritórios, incluindo espaços de 1ª e 2ª mão, na região de Alphaville desde o ano de 2005.



CBRE
CORPORATE REAL ESTATE

Atualização: 12 / 2011

Vale lembrar que a demanda principal é a de empresas de serviços, atraídas principalmente pelos incentivos fiscais e menor custo de ocupação em relação à Capital, mesmo que com localização distanciadas dos grandes centros econômicos e financeiros.

Os anos de 2006 e 2007 são marcados por uma alta absorção bruta em relação aos anos anteriores, reflexo da euforia de mercado. Já em 2008, observa-se uma absorção bruta menor, em que podemos observar reflexos da crise econômica, seguida por uma retomada em 2009.



xp investimentos

plura+
CAPITAL

[Handwritten signature]

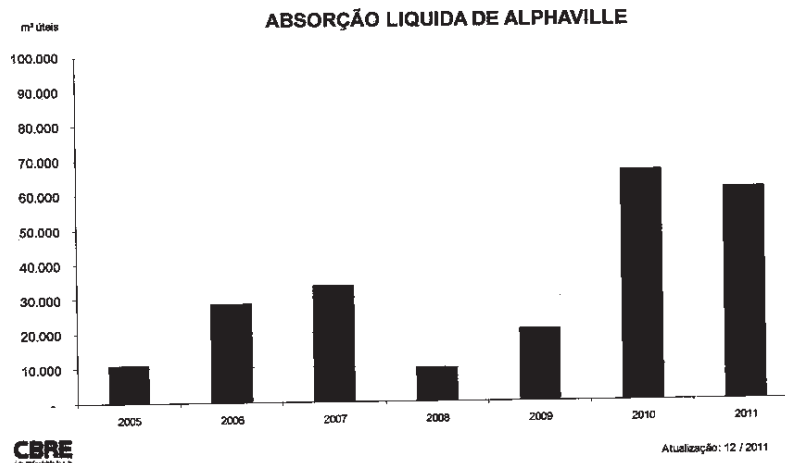
[Handwritten signature]
DIRETOR GERAL



CBRE

Os anos de 2010 e 2011 registraram o maior patamar da absorção bruta, reflexos da entrega de novos empreendimentos na região.

A seguir apresentamos a absorção líquida histórica:



Em termos gerais, a absorção líquida acompanhou o comportamento da absorção bruta, com exceção de 2011. Em 2008, a absorção líquida foi bem menor em relação à sua absorção bruta, o que demonstra que o mercado se movimentou internamente, absorvendo 26.800 m² de espaços vagos, no entanto, desocupando também representativa área.

Em 2009, vemos uma retomada, com crescimento de 116% da absorção líquida. Já 2010, elevou o patamar em termos da absorção líquida, com 66.500 m² absorvidos. Já 2011, não superou o ano anterior, encerrando o ano com absorção líquida de cerca de 61.300 m². A absorção bruta foi a maior registrada nos últimos 5 anos, o que mostrando grande absorção de novas áreas, porém um movimento mais intenso que 2010 em termos de desocupação de outras áreas.

Isto pode ser visto, em grande parte, como consequência da falta de demanda para a tamanha oferta disponível, o que fez com que a taxa de vacância saísse de 18% para 29% entre os anos de 2010 e 2011.

Valores Praticados⁹

Historicamente, os valores praticados na região de Alphaville são menores dos que aqueles na Capital, não só pela distância dos centros econômicos e financeiros de São Paulo, mas também devido à alta vacância e menor demanda observada.

A tabela a seguir, resume as principais transações de locação observadas no mercado de escritórios na região de Alphaville durante os últimos 24 meses.

⁹ Salientamos que muitos destes edifícios têm como referência valores por metro quadrado de privativa e foram aqui indicados em relação à área útil como forma de comparação.



Nome do Edifício	Logradouro	Nº	Data	Situação (m²)	Preço Unitário (R\$/m²)
ARAGUAIA - BLOCO 1	AL. ARAGUAIA	1142	set/10	911	44
PERSONAL BUSINESS OFFICE	AL. MAMORÉ	535	ago/10	189	69
AMAZONAS	AL. AMAZONAS	124	set/10	1.125	33
CENTRO AD. RIO NEGRO - JAÇARI	AL. RIO NEGRO	585	set/10	96	52
CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAUIRI	AL. RIO NEGRO	585	ago/10	1.221	54
WEST SIDE	AL. TOCANTINS	125	mai/10	2.755	45
CEA I- TORRE 1 CENTRO EMPRES. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	fev/10	150	50
CEA I- TORRE 2 CENTRO EMPR. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	fev/10	205	43
CASTELO BRANCO OFFICE PARK - JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	mar/10	8.804	54
CASTELO BRANCO OFFICE PARK - JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	ago/10	2.201	55
CASTELO BRANCO OFFICE PARK - JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	dez/10	2.201	54
CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	abr/11	2.201	60
CEA II- CENTRO EMPRES. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	dez/10	12.189	44
GREGORY MODAS - ALPHAVILLE	AV. ARAGUAIA, 2086	2086	jun/11	4.080	65

As evidências de mercado possuem preços praticados dentro de uma faixa ampla entre R\$ 33 e R\$ 69 por metro quadrado de área útil. Nota-se, contudo uma maior concentração de valores entre R\$ 50 e R\$ 60 por metro quadrado de área útil. Nota-se que o edifício Amazonas encontra-se em uma região descentralizada do principal pólo de desenvolvimento de edifícios comerciais, tendo, portanto, um valor mais modesto.

Com relação às transações de venda, identificamos três importantes transações em torno de R\$ 5.700, R\$ 7.100 e R\$ 7.500 por metro quadrado de área útil respectivamente nos empreendimentos Castelo Branco Office Park – Torre Jacarandá, em abril de 2010, Centro Adm. Rio Negro Torre Jauaperi, em dezembro de 2010 e

I-Tower Shopping Iguatemi, em janeiro de 2010.

2.1.5 Conclusões

Historicamente, o estoque de Alphaville é recente e muito menor que o de São Paulo (representando um tamanho de apenas cerca de 5%). Porém, é um estoque de alta qualidade, com 34% representado por edifícios Classe A e Triple A.

Uma análise dos últimos anos mostra que houve um crescimento moderado do estoque entre os anos de 2005 e 2008, representando uma média de 17.900 m² de área útil entregues ao ano. Contudo, de 2009 a 2011, este ritmo acelerou-se drasticamente, apresentando um crescimento do estoque de 64 % neste período.

Pode-se destacar também o aumento do novo estoque e da oferta, neste mesmo período, de 90% e 157%, respectivamente, mostrando a maior atratividade por incorporações de edifícios comerciais. O ano de 2011 encerrou-se com uma entrega de mais de 153.000 m² e uma absorção líquida de cerca de 61.300 m² de área útil. A maior parte da demanda nesta região foi de empresas de serviços, seguida de ocupantes industriais.



xp investimentos

plurati
CAPITAL

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
S. L. S. S. S.



Ao mesmo tempo, a taxa de vacância sofreu um grande acréscimo em 2009, reflexo da crise econômica, período em que houve uma diminuição da demanda e um aumento da oferta. Com o novo estoque entregue entre os anos de 2009 e 2011, a taxa de vacância de edifícios Classe A atingiu o patamar de 32% no quarto trimestre de 2011.

Contrariando a alta taxa de vacância, puxado pelo aumento dos preços na Capital e a conseqüente migração da demanda para outras regiões da RMSP, os valores praticados na região de Alphaville passaram de uma faixa entre R\$ 30 e R\$ 40 por metro quadrado de área útil entre os anos de 2000 e 2007 para R\$ 40 e R\$ 60 por metro quadrado de área útil para edifícios Classe A entre 2008 e 2011.

A concorrência com o mercado de escritórios de São Paulo existe, puxada pela grande oferta de edifícios de alto-padrão entregues e em projeto, com preços de locação mais acessível.

O histórico da região de Alphaville apresentou uma absorção líquida entre 15.000 e 20.000 m² de área útil. Mesmo com o aumento da absorção líquida visto nos últimos 2 anos, aparentemente não seria suficiente para acompanhar o crescimento da oferta no curto prazo, principalmente nos dois próximos anos, aonde se concentram a grande parte do estoque futuro previsto, o que nos leva a crer em uma estabilidade nos valores locativos praticados.

1 /  

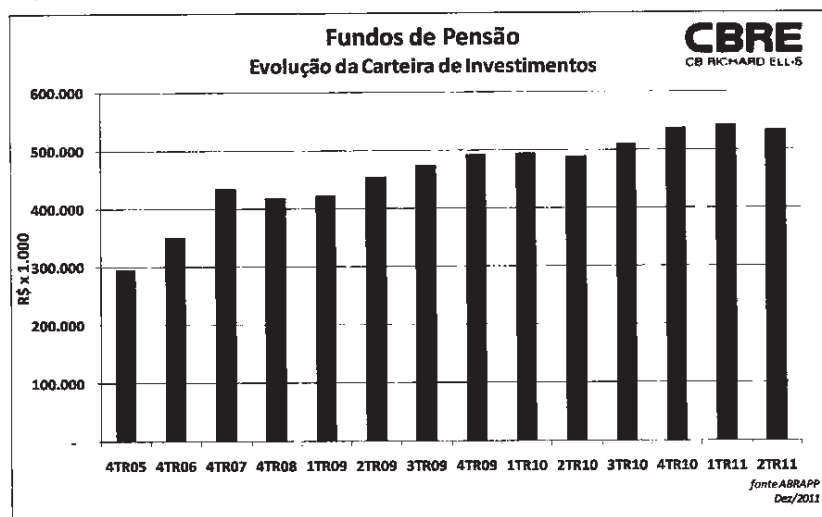
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

2.2.1 Investidores Institucionais

a. Fundos de Pensão

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 500 bilhões (15,8% do PIB), quase 2,0 milhões de participantes ativos, 600 mil inativos e pouco mais de três milhões de dependentes. O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros.



Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R\$ 10 bilhões	7
2	De R\$ 1 bilhão a R\$ 10 bilhões	55
3	De R\$ 500 milhões a R\$ 1 bilhão	41
4	Inferior a R\$ 500 milhões	250



xp investimentos

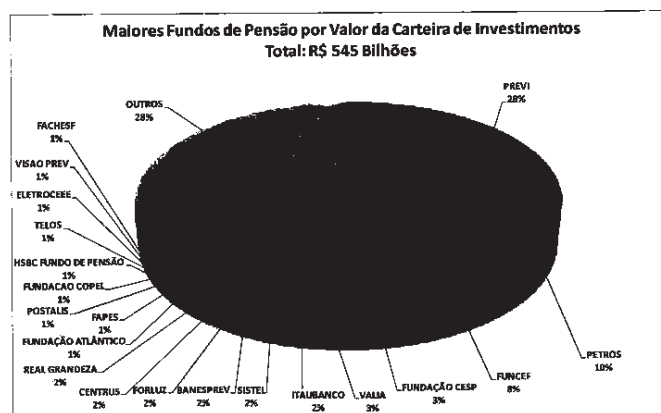


Plura Capital



A tabela a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

MAIORES FUNDOS DE PENSÃO POR VALOR DOS INVESTIMENTOS			
Fundo de Pensão	Ativos (R\$ x 1.000)	Fundo de Pensão	Ativos (R\$ x 1.000)
1 PREVI	145.625.527	11 REAL GRANDEZA	7.981.090
2 PETROS	47.999.471	12 FUNDAÇÃO ATLÂNTICO	7.505.700
3 FUNCEF	39.541.662	13 FAPES	6.748.365
4 FUNDAÇÃO CESP	17.709.389	14 POSTALIS	5.892.991
5 VALIA	13.024.714	15 FUNDAÇÃO COPEL	5.249.755
6 ITAUBANCO	11.445.938	16 HSBC FUNDO DE PENSÃO	4.494.387
7 SISTEL	11.138.324	17 TELOS	4.410.741
8 BANESPREV	9.535.227	18 ELETROCEEE	4.206.587
9 CENTRUS	8.220.900	19 VISAO PREV	4.117.311
10 FORLUZ	8.636.520	20 FACHESF	4.107.148



Estes fundos concentram mais de 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

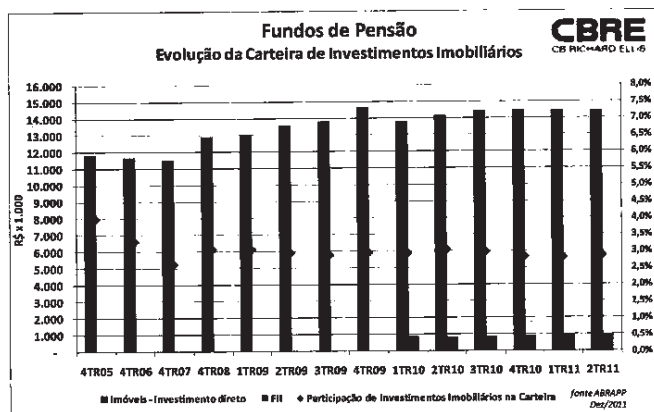
Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos 10 anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo, sendo que a maioria deles preferiu concentrar seus investimentos no mercado de renda variável. No entanto, alguns deles já estão voltando ao mercado imobiliário e fizeram novas aquisições recentemente.

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor patrimonial da carteira imobiliária dos fundos de pensão ao longo dos últimos 6 anos.



b. Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio / grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

Estimamos que o patrimônio das cinco maiores *property companies* focadas nos mercados de escritório e industrial esteja próximo de R\$ 20 Bilhões, enquanto aquelas focadas em shopping centers já atinjam R\$ 30 Bilhões.

c. Fundos Imobiliários

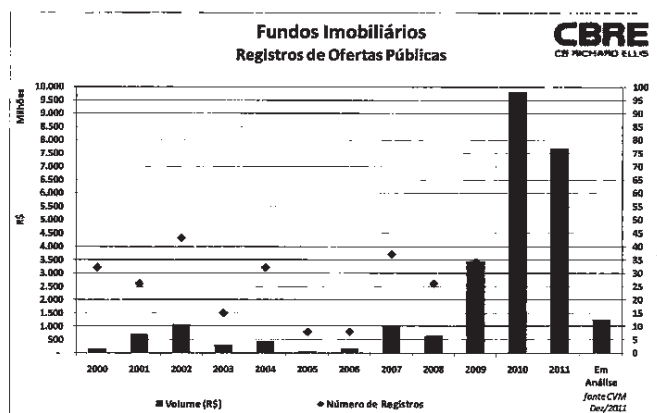
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.



Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os "fundos públicos", listados nas bolsas de valores, e os "fundos privados". O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



É notável o salto no volume registrado a partir de 2009, quando se totalizou cerca de R\$ 3,5 Bilhões em registros de ofertas. Em 2010 foi alcançado recorde histórico de mais de R\$ 9,5 Bilhões e o ano de 2011 deve se encerrar com mais de R\$ 7,5 Bilhões, sendo que há ainda mais de R\$ 1,0 Bilhão em análise.

Fica claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Existem hoje mais de 90 fundos imobiliários, com patrimônio estimado de mais de R\$ 6 Bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 9% e 10% anualizado, lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R\$ 5 e 10 milhões e algumas poucas alcancem até R\$ 20 milhões.

Handwritten signature and a circular stamp that reads "TOP CENTER IMOBILIÁRIO".

Nota-se, também, nos últimos anos, um forte crescimento da demanda pelo segmento de salas comerciais e consultórios médicos, tendo sido realizados muitos lançamentos com sucesso nesse mercado.

e. Companhias de Seguro

Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

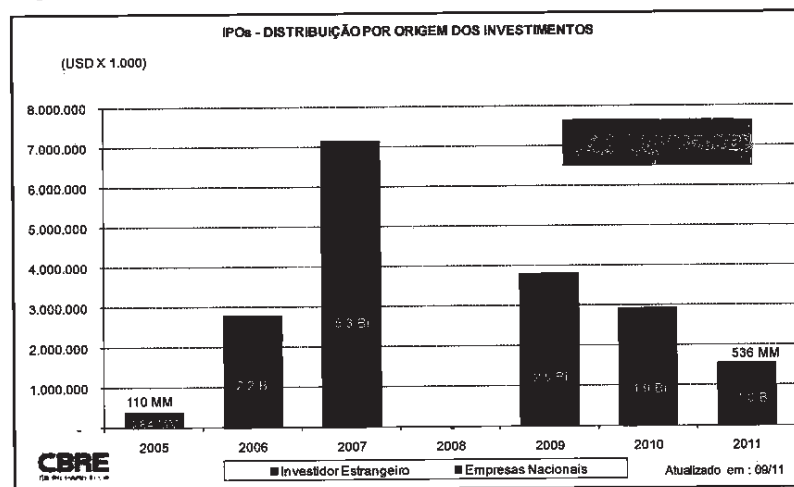
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora também já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado nacional. Começa também a haver uma preferência pela compra de imóveis inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

Essa tendência da entrada fica clara na colocação dos IPOs de empresas imobiliárias brasileiras ocorridas a partir de 2005, o que ultrapassa os US\$ 18,7 Bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



investimentos

plurati
CAPITAL

Handwritten signature and initials.



Até 2007, foram captados mais de US\$ 10,5 Bilhões, enquanto que em 2008 não ocorreram ofertas em razão do cenário de crise financeira internacional. No entanto, em 2009 houve uma retomada dos processos de captação, com BR Malls, MRV, Multiplan, Rossi, Cyrela, Brookfield, PDG Realty, Iguatemi e Aliansce, captando quase US\$ 4 Bilhões, superando bastante o nível de 2006.

Em 2010 as captações somaram US\$ 2,9 Bilhões, com destaque para a oferta pública da BR Properties no início do ano. Em 2011 as captações estão em R\$ 1,6 Bilhões, com destaque para a oferta pública da BR Malls no mês de Maio.

De modo geral, desde 2005, o interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife. Também buscam oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste, é sentido a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado turístico- imobiliário de segunda residência.

2.2.3 Retorno Inicial Esperado

O Banco Central vem estabelecendo quedas na taxa SELIC desde o terceiro trimestre de 2011, para controlar a inflação e desaceleração da economia do país diante dos perigos da crise que paira sobre a saúde financeira mundial. Em 31 dezembro de 2011, a meta da taxa SELIC estava em 11,00% a.a.

Com a tendência de queda da taxa de juros no longo prazo, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo.

Somado a isso, os valores de locações continuam em alta, acima da inflação, e na grande maioria dos casos, temos visto crescimento dos valores de imóveis, mesmo com a adoção de taxas de desconto mais elevadas, haja vista que o crescimento dos aluguéis tem compensado o aumento dessas taxas.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais, praticadas em escritórios:

Tipo de Imóvel	Retorno Inicial (<i>Initial Yield</i>)
Escritórios Classe A	9,00% - 11,50%
Escritórios Classe B	10,50% - 12,00%
Galpões de Logística	9,50% - 12,00%
Shopping Centers	8,0% - 11,0%
Imóveis para Varejo	10,0% - 13,0%



3

ANÁLISE DE VALOR



Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'RS' and the other a more complex signature.



3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

a. Positivos

- O complexo possui boas especificações técnicas, construtivas e de acabamento, em que se pode destacar as amplas lajes das torres Padaviri e Demini;
- A região de Alphaville vem se desenvolvendo rapidamente, com importantes investimentos no mercado de escritórios, representando potencial alternativa para as instalações de grandes empresas;
- O complexo possui ampla disponibilidade de vagas de estacionamento com a entrega do Deckpark, amenizando o fato de haver apenas dois subsolos;

b. Negativos

- Novos empreendimentos corporativos de alto-padrão em obras e em projeto na região serão concorrentes diretos;
- A possibilidade de um ocupante de grande porte, com mais de 10% da área locável desocupar parte das Torres B e C, impactaria no curto prazo o fluxo de caixa e, conseqüentemente, a rentabilidade esperada. Trataremos deste aspecto na análise de valor, item 3.1.3.

3.1.2 Liquidez e Potenciais Compradores

O Centro Administrativo Rio Negro pode ser considerado um dos melhores empreendimentos prontos, senão o melhor, do gênero em Alphaville, com ocupantes corporativos de grande porte. Conta com boa disponibilidade de vagas de estacionamento e boa infra-estrutura de serviços.

Tais características, associadas às condições do mercado, fundamentam liquidez aos imóveis em questão. Em termos gerais, é um empreendimento voltado a grandes investidores pessoa jurídica, property companies, fundos de pensão ou fundos de investimento imobiliário, que buscam aquisições a preços mais competitivos, apostando no potencial de crescimento do mercado de escritórios da região.

1 17 Q  

3.1.3 Raciocínio de Valor

A pedido da XP INVESTIMENTOS, analisamos duas hipóteses para o empreendimento em questão:

HIPÓTESE 1: Avaliação das Torres B e C, compreendendo 33.419,93 m² de escritórios, 1.673,07 m² de lojas, além de depósitos e Deckpark (estacionamento);

HIPÓTESE 2: Avaliação das Torres B e C, compreendendo apenas os 33.419,93 m² de escritórios e os depósitos.

a. Hipótese 1: Torres B, C (Escritórios, Lojas, Depósitos) e Deckpark

Receita de Aluguel

Aluguel Contratado

De acordo com os contratos em vigor, devidamente ajustados pelos respectivos índices de preços de modo a refletir a data-base Dezembro de 2011, a receita de aluguel total dos imóveis é de R\$ 1.984.886 mensais.

Esta receita já inclui as receitas com deckpark e depósitos, além de receitas com caixas eletrônicos e antenas. Excluindo tais receitas, tem-se o total de R\$ 1.860.870

Aluguel Potencial

O aluguel de mercado para as áreas de escritórios em análise, no estado atual, foi determinado considerando outros imóveis com características semelhantes em oferta ou comercializados recentemente.

Analisando as informações de mercado, obtivemos um valor de locação base para os edifícios entre R\$ 56/m² e R\$ 62/m² de área locável de escritórios. Com base nestes dados, acreditamos que o valor aplicável potencial para as unidades de escritórios, que somam 33.419,93 m², estaria dentro da seguinte faixa:

Aluguel Potencial - Escritórios

Faixa de Valor Provável

R\$ 1.871.500 a R\$ 2.072.000 (por mês)

Adicionalmente à área de escritórios, buscamos um valor referencial no próprio empreendimento que estabeleceria uma receita potencial para as lojas. Desta forma, analisando os valores praticados e pedidos, chegamos à faixa de valores entre R\$ 56/m² e R\$ 62/m² por área locável de loja. Com base nestes dados, acreditamos que o valor aplicável potencial para as lojas, que somam 1.673,07 m², estaria dentro da seguinte faixa:

Aluguel Potencial - Lojas

Faixa de Valor Provável

R\$ 93.700 a R\$ 103.730 (por mês)



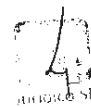
xp investimentos

plura+

CAPITAL

d

CBRE



O empreendimento ainda apresenta outras receitas com aluguel dos depósitos, antena, caixas eletrônicos e estacionamento que totalizam R\$ 1.490.000 ao ano.

Análise de Valor

Valor de Mercado para Venda

Base: Capitalização Direta

Para o investidor, o raciocínio leva em consideração a rentabilidade esperada que o investimento possa lhe proporcionar, através de uma renda ou aluguel. Considerando as características dos imóveis, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 11,0% e 12,0% a.a., que aplicadas sobre a receita resulta nos seguintes valores:

Centro Administrativo Rio Negro - Capitalização Direta

Análise de Sensibilidade - Resultados

Yield Equivalente (a.a.)	Aluguel Mensal (R\$/m²)		
	208.922.400	215.941.000	229.978.200
	218.005.983	225.329.739	239.977.252
	227.915.345	235.572.000	250.885.309

Valor de Mercado Venda – Capitalização Direta

Faixa de Valor Provável

R\$ 209.000.000 a R\$ 251.000.000

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

Base: Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

Esta análise considera a projeção de um fluxo de caixa de receitas e despesas do empreendimento. A tabela a seguir resume as premissas do fluxo de caixa. As premissas do fluxo de caixa são:

Aluguel de Mercado R\$/m² locável	R\$ 58/m²
Probabilidade de Renovação*	80%
Meses vagos (caso não haja renovação)	3 meses
Carência na renovação	2 meses
Comissão Novas Locações	1,5 aluguel
Taxa de Atratividade % a.a.	11,0% a.a.
Taxa de Perpetuidade (10º ano)	9,00% a.a.



* O Bradesco ocupa 10.054m² (escritórios, loja e academia). Visto que o Bradesco adquiriu a Torre Jauaperi, recém construída no complexo Centro Administrativo Rio Negro, consideramos que cerca de 50% daquela área vagaria ao término do contrato, sendo reabsorvidas em 7 meses. Aos demais contratos do empreendimento, consideramos 80% de probabilidade de renovação.

O valor presente do fluxo de caixa descontado é apresentado na matriz de sensibilidade abaixo:

Centro Administrativo Rio Negro - Fluxo de Caixa Descontado
Análise de Sensibilidade - Resultado - Contratos Vigentes

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)

	10,5%	11,0%	11,5%
	258.972.230	250.918.173	243.204.477
	~~252.761.325~~	244.981.435	237.528.652
	247.204.200	239.669.617	232.450.282

Valor de Mercado Venda – Fluxo de Caixa Descontado

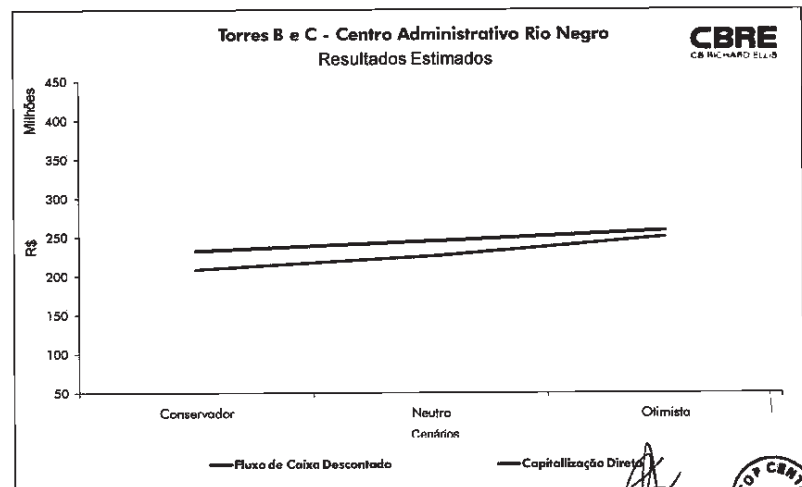
Faixa de Valor Provável

R\$ 232.500.000 a R\$ 259.000.000

O fluxo de caixa projetado está a seguir.

Análise dos Resultados

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



xp investimentos

plurati
CAPITAL

Handwritten signatures and initials

CBRE



Desta forma, as análises indicam que o valor de venda para investimento do imóvel estaria dentro da seguinte faixa de valor:

Faixa de Valor Provável
R\$ 215.000.000 a R\$ 260.000.000

O fluxo de caixa está anexado ao Apêndice D.

b. Hipótese 2: Torres B e C, Apenas Escritórios (e depósitos)

Receita de Aluguel

Aluguel Contratado

De acordo com os contratos em vigor, devidamente ajustados pelos respectivos índices de preços de modo a refletir a data-base Dezembro de 2011, a receita de aluguel total dos imóveis é de R\$ 1.805.716 mensais.

Nesta hipótese, excluímos as lojas e o Deckpark, de modo que esta receita inclui apenas as receitas com os depósitos, além de receitas com caixas eletrônicos e antenas. Excluindo tais receitas, tem-se o total de R\$ 1.787.147.

Aluguel Potencial

O aluguel de mercado para as áreas de escritórios em análise, no estado atual, foi determinado considerando outros imóveis com características semelhantes em oferta ou comercializados recentemente.

Analisando as informações de mercado, obtivemos um valor de locação base para os edifícios entre R\$ 56/m² e R\$ 62/m² de área locável de escritórios. Com base nestes dados, acreditamos que o valor aplicável potencial para as unidades de escritórios, que somam 33.419,93 m², estaria dentro da seguinte faixa:

Aluguel Potencial - Escritórios
Faixa de Valor Provável
R\$ 1.871.500 a R\$ 2.072.000 (por mês)

Nesta hipótese, consideramos ainda as receitas com aluguel dos depósitos, antena, caixas eletrônicos que totalizam cerca de R\$ 222.820 ao ano.

Análise de Valor

Valor de Mercado para Venda

Base: Capitalização Direta

Para o investidor, o raciocínio leva em consideração a rentabilidade esperada que o investimento possa lhe proporcionar, através de uma renda ou aluguel. Considerando as características dos imóveis, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 11,0% e 12,0% a.a., que aplicadas sobre a receita resulta nos seguintes valores:

@



Centro Administrativo Rio Negro - Capitalização Direta
Análise de Sensibilidade - Resultados

Yield Equivalente (a.a.)	Aluguel Mensal (R\$/m²)		
	190.252.884	196.981.312	210.438.168
	198.524.749	205.545.717	219.587.654
	207.548.601	214.888.704	229.568.911

Valor de Mercado Venda – Capitalização Direta

Faixa de Valor Provável

R\$ 190.250.000 a R\$ 229.570.000

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

Base: Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

Esta análise considera a projeção de um fluxo de caixa de receitas e despesas do empreendimento. A tabela a seguir resume as premissas do fluxo de caixa. As premissas do fluxo de caixa são:

Aluguel de Mercado R\$/m² locável	R\$ 58/m²
Probabilidade de Renovação*	80%
Meses vagos (caso não haja renovação)	3 meses
Carência na renovação	2 meses
Comissão Novas Locações	1,5 aluguel
Taxa de Atratividade % a.a.	11,0% a.a.
Taxa de Perpetuidade (10º ano)	9,00% a.a.

* O Bradesco ocupa 10.054m² (escritórios, loja e academia). Visto que o Bradesco adquiriu a Torre Javaperi, recém construída no complexo Centro Administrativo Rio Negro, consideramos que cerca de 50% daquela área vagaria ao término do contrato, sendo reabsorvidas em 7 meses. Aos demais contratos do empreendimento, consideramos 80% de probabilidade de renovação.

O valor presente do fluxo de caixa descontado é apresentado na matriz de sensibilidade abaixo:



xp investimentos

plurati
CAPITAL

res

a



Centro Administrativo Rio Negro - Fluxo de Caixa Descontado
Análise de Sensibilidade - Resultado - Contratos Vigentes

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)

	10,5%	11,0%	11,5%
Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)	234.098.529	226.819.009	219.847.137
Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)	228.482.111	221.450.516	214.714.583
Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)	223.456.895	216.647.128	210.122.298

Valor de Mercado Venda – Fluxo de Caixa Descontado

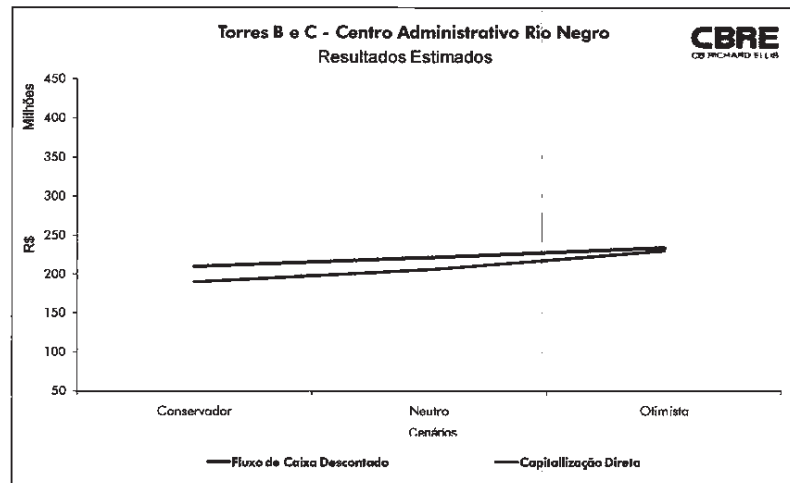
Faixa de Valor Provável

R\$ 210.125.000 a R\$ 234.100.000

O fluxo de caixa projetado está a seguir.

Verifique os resultados.

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



Desta forma, as análises indicam que o valor de venda para investimento do imóvel estaria dentro da seguinte faixa de valor:

Faixa de Valor Provável

R\$ 192.000.000 a R\$ 235.000.000

O fluxo de caixa está anexado ao Apêndice D.

11

2



3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

Somos da opinião que o valor de mercado para as hipóteses estabelecidas, na data de 31 de dezembro de 2011, estava em torno de

- a. Hipótese 1: Torres B, C (Escritórios, Lojas, Depósitos) e Deckpark
R\$ 237.500.000 (Duzentos e Trinta e Sete Milhões e Quinhentos Mil Reais¹⁰).
- b. Hipótese 2: Torres B e C, Apenas Escritórios (e Depósitos)
R\$ 213.500.000 (Duzentos e Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais).

¹⁰ Apenas como referência, na data acima, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,8758.



investimentos

plurati
CAPITAL

CBRE



A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

1

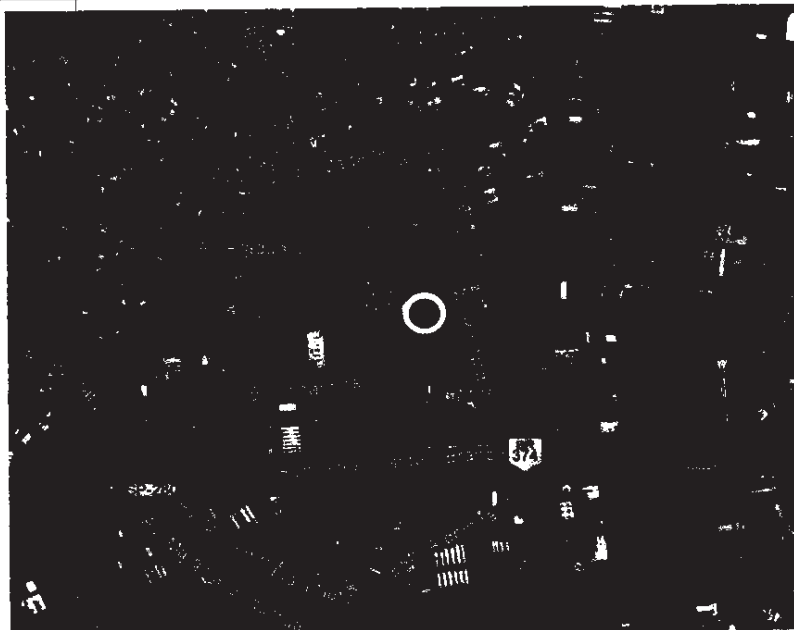
2

e

[Handwritten signature]



PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

xp investimentos

plurati
CAPITAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
CBRE



B

FOTOGRAFIAS

A

/

Q





VISTA AVENIDA RIO NEGRO



CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO

xp investimentos

plurati
CAPITAL

ref d

CBRE



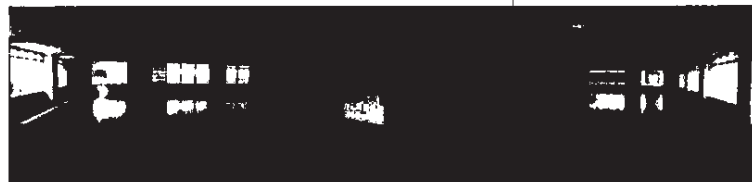
FOTOGRAFIAS



HALL DE ELEVADORES



RESTAURANTE



PANORAMA 1: ÁREA DE ESCRITÓRIOS

11

7

2

[Handwritten signature]





PANORAMA 2: LADO OPOSTO DA FOTO ANTERIOR



SUBSOLO

xp investimentos

plurati
CAPITAL

res

CBRE
CBRE



C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**

11 11



C.A. RIO NEGRO - Elementos Comparativos em Oferta e Transação de Escritórios - Locação

INFORMAÇÕES GERAIS				COMERCIALIZAÇÃO			HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Nº	Município/UF	Oferta / Transação	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	RS/ha
1	CEA I - TORRE 1 CENTRO EMPRESARIAL ARAGUAMA	AL ARAGUAMA	2146	Barueri	SP Oferta	ago/11	717	35.850	50	0,90
2	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Oferta	set/11	475	30.900	65	0,90
3	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Oferta	set/11	7.698	458.000	59	0,90
4	CASTELO BRANCO OFFICE PARK - TISHMANN	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Oferta	mai/11	32.000	1.920.000	60	0,90
5	I-TOWER - SHOPPING IGUAÇU	AL RIO NEGRO	0	Barueri	SP Oferta	ago/11	-	114.155	85	0,90
6	CEA II - TORRE NORTE CENTRO EMPR. ARAGUAMA	AL ARAGUAMA	2146	Barueri	SP Oferta	abr/11	13.345	667.237	50	0,90
7	CANOPUS CORPORATE ALPHAVILLE - 1	AV. TANBORÉ	267	Barueri	SP Oferta	mai/11	28.000	1.540.000	55	0,90
8	CANOPUS CORPORATE ALPHAVILLE - BL 2	AV. TANBORÉ	267	Barueri	SP Oferta	mai/11	28.000	1.540.000	55	0,90
9	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Transação	mar/10	7.925	475.494	60	1,00
10	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Transação	ago/10	2.012	120.745	60	1,00
11	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Transação	dez/10	1.981	119.380	60	1,00
12	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP Transação	abr/11	2.012	131.366	65	1,00
13	CENTRO AD. RIO NEGRO - JACUÍ	AL RIO NEGRO	585	Barueri	SP Transação	set/10	89	5.000	56	1,00
14	CENTRO AD. RIO NEGRO - PADALURI	AL RIO NEGRO	585	Barueri	SP Transação	ago/10	1.222	65.978	54	1,00
15	CEA II - TORRE SUL CENTRO EMPR. ARAGUAMA	AL ARAGUAMA	2146	Barueri	SP Transação	-	12.119	533.790	44	1,00

C.A. RIO NEGRO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Aluguel de Mercado

Elementos Comparativos em Oferta e Transações de Escritórios - Locação			
Média	(R\$/m² de área privativa)	60	Média Saneada (R\$/m² de área privativa)
Limite Inferior	- 30%	42	- 10%
Limite Superior	+ 30%	78	+ 10%
Conclusão de Valor			
Valor Adotado	(R\$/m² de área privativa)	58	Valor Médio (R\$ 1.938.400)
Área da Situação	(m² de área privativa)	33.420	Limite Inferior (R\$ 1.871.500)
			Limite Superior (R\$ 2.072.000)

investimentos **plurati**

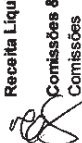
CBR

D

**FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO**

R  

Fluxo de Caixa FII - 10 anos (R\$)										A
Ano Terminando em	Ano 1 nov/12	Ano 2 nov/13	Ano 3 nov/14	Ano 4 nov/15	Ano 5 nov/16	Ano 6 nov/17	Ano 7 nov/18	Ano 8 nov/19	Ano 9 nov/20	n
Receita Bruta Potencial										R\$24
Receita Base de Aluguel	R\$22.923.806	R\$24.208.437	R\$24.289.516	R\$24.423.658	R\$24.475.533	R\$24.495.329	R\$24.495.321	R\$24.495.322	R\$24.495.324	R\$24
Vacância, Absorção e Renovações	(1.046.078)	(583.604)	(106.299)	(471.024)	(106.299)	(783.037)	(398.100)	(70.866)	(506.457)	(506.457)
Carência	(282.484)	(89.571)	(31.557)	(203.848)	(43.861)	(163.869)	(320.412)	(31.557)	(175.502)	(175.502)
Receita de Aluguel Efetiva	21.615.244	23.533.262	24.151.960	23.748.786	24.325.373	23.548.423	23.776.809	24.392.899	23.813.365	23
Receita com Reembolso de Desp. Operacionais	3.067.426	3.128.108	3.190.734	3.142.881	3.190.734	3.101.942	3.152.447	3.195.383	3.138.232	3
Estacionamento	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1
Depósitos	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89
Caixa Eletrônico	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40
Antenas	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92
Receita Bruta Potencial Total	26.170.867	28.149.567	28.830.591	28.379.864	29.004.304	28.138.562	28.417.453	29.076.479	28.439.794	28
Receita Bruta Efetiva	26.170.867	28.149.567	28.830.591	28.379.864	29.004.304	28.138.562	28.417.453	29.076.479	28.439.794	28
Despesas Operacionais										
Despesas Operacionais Reembolsáveis	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3
Despesas Operacionais Total	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3
Receita Líquida Operacional	22.966.174	24.944.874	25.625.898	25.175.171	25.799.611	24.933.869	25.212.760	25.871.786	25.235.101	25
Comissões & Reservas										
Comissões	306.343	344.299	22.866	152.572	32.562	121.079	239.180	22.866	131.312	131
Reserva para Manutenção	344.493	374.173	384.368	377.628	388.994	374.008	378.191	388.077	378.527	378
Comissões & Reservas para Manutenção	650.836	718.472	407.254	530.200	419.556	495.087	617.371	410.943	509.839	509
Receita Líquida Prevista	R\$22.315.338	R\$24.226.402	R\$25.218.644	R\$24.644.971	R\$25.380.055	R\$24.438.782	R\$24.595.389	R\$25.460.843	R\$24.725.262	R\$24







xpo investimentos **plurel**

CBR

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

1

1



2



1

CONSIDERAÇÕES GERAIS



1.1 FII CENTRO ADM. RIO NEGRO

1.1.1 Considerações Gerais

A CBRE recomenda a leitura completa do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade realizados.

A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.

O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderão haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

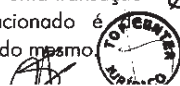
Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo, não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação e no estudo de viabilidade.

Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação, por parte da CBRE, de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.



A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII.

Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda do imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

1.1.2 Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.



3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste document referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, os fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
- A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

1.1.3 Formato de Investimento

Tendo em vista as análises dos imóveis avaliados, consideraremos aqui o retorno financeiro proporcionado pelos imóveis, por meio da projeção de suas receitas líquidas operacionais, através da aquisição dos mesmos por um fundo de investimento imobiliário (FII). Desta forma, analisaremos a viabilidade do FII considerando todas as despesas envolvidas no seu processo de estruturação, dados estes fornecidos pelos estruturadores do FII.

1.  e 

Por solicitação da XP INVESTIMENTOS, para a análise de viabilidade do FII, consideramos as duas hipóteses apresentadas a seguir:

a) HIPÓTESE 1 – Colocação Integral do FII: O FII arrecadaria capital suficiente para adquirir todos os imóveis avaliados neste relatório;

A aquisição das Torres B e C e do Deckpark do Centro Administrativo Rio Negro, será feita pelo valor de **R\$ 232.700.000** (Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Setecentos Mil Reais), ou seja, 2,0% menor que o valor avaliado

b) HIPÓTESE 2 – Colocação Parcial do FII: O FII arrecadaria capital suficiente para adquirir os imóveis avaliados neste relatório com exceção das Lojas e Deckpark.

A aquisição das Torres B e C será feita pelo valor de **R\$ 213.500.000** (Duzentos e Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais).

1.1.4 Rentabilidade Garantida

Admitiremos nas análises como condição básica a criação de uma escrow account que garantirá a rentabilidade de 10% até o esgotamento desses recursos, ou até 2 anos, independentemente dos contratos de locação existentes, ou seja, que a renda final oferecida aos futuros cotistas será complementada, caso seja necessário, com quantias em reserva para chegar a esse percentual de rendimento indicado.

Ressaltamos que os contratos de locação permanecem em vigor e que, conforme permitido em Lei, deverão ser atualizados gradativamente.



a



2

ANÁLISE DE VIABILIDADE

11

11

11

11



2.1 COLOCAÇÃO INTEGRAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE

2.1.1 Valor de Emissão

O valor de emissão do fundo de investimento imobiliário é a soma do valor de aquisição do imóvel adotado e as despesas não recorrentes do fundo, calculadas no item a seguir, totalizando **R\$ 265.100.000** (Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões e Cem Mil Reais).

2.1.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir descreve as despesas não recorrentes admitidas no fluxo de caixa, com base dezembro de 2011:

Despesas não recorrentes	%	R\$
ITBI (%)	4,00%	9.308.000,00
Laudêmio	5,00%	11.635.000,00
CVM Taxa de Registro		82.870,00
Taxa Bovespa	0,01%	23.270,00
Bovespa - Taxa de Registro		8.000,00
Avaliação + Estudo de Viabilidade		20.000,00
Assessoria Jurídica		50.000,00
Custos de Cartório	0,20%	465.400,00
Publicidade		125.000,00
Emissão de Fundo		78.460,00
		21.796.000
Estruturação	0,50%	1.325.500
Distribuição	3,50%	9.278.500
		32.400.000



res

d



2.1.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos adotados operacionais recorrentes do fundo, conforme informado pelo estruturador do FII.

Despesas Recorrentes	%	R\$
Administração (%a.a.)	0,20%	465.400
Asset Management (R\$) - Ano 1	0,50%	108.076 Ano 1
A partir do Ano 3	0,80%	193.213 Ano 3
A partir do Ano 4	1,50%	356.232 Ano 4
CVM (R\$ ao ano)		30.720
BM&Fbovespa Anual (R\$ ao ano)		8.000
Auditoria (R\$ ao ano)		30.000
Escrituração (R\$ ao ano)		60.000
Publicações, Registro e Outros (R\$ ao ano)		18.000
Total		1.088.352

* Considerando o Ano 4 do item Asset Management

2.1.4 Fluxo de Caixa

Para a análise do fluxo de caixa do FII, consideramos as receitas e despesas anuais inerentes à estruturação do mesmo:

- Receita Líquida Operacional: Receita proveniente da locação dos andares em estudo, deduzidas as despesas mediante vacância, carência, comissão de comercialização, reserva para manutenção e reformas;
- Despesas Recorrentes e Não Recorrentes: de acordo com as tabelas acima.

Embora o FII tenha prazo indeterminado de existência, para o cálculo correto da Taxa Interna de Retorno (TIR) do FII, aplicamos no décimo ano da análise uma taxa de perpetuidade em linha com as práticas de mercado para estimar o valor dos imóveis ao final do prazo de análise do fluxo de caixa.

Para este estudo de viabilidade, projetamos uma inflação de 5,69% a.a. no ano 1, 5,50% no ano 2 e 5,00% nos demais anos, de acordo com o relatório Focus do Banco Central datado de 02/12/2011.

1

4

2



Como já mencionado, a rentabilidade nominal garantida de 10% a.a. por 3 anos consecutivos, traz a necessidade de uma reserva financeira. Nesta análise temos:

Reserva Financeira	RS
ANO 1	4.914.858
ANO 2	1.676.427
Margem de Segurança (20%)	1.318.257

Disponos a seguir o fluxo de caixa do fundo de investimento imobiliário.



investimentos

plurati
FUNDOS

RES



77

[illegible]

FLUXO DE CAIXA APRESENTADO, ASSIM COMO A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS E/OU RENTABILIDADE AOS COTISTAS.



WBBU

2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS

2.2.1 Rentabilidade Líquida

O cenário adotado retornou os seguintes resultados (nominais), partindo-se do patrimônio líquido nominal do fundo, considerando ambas as emissões:

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	% a.a.
ANO 1	10,00%
ANO 2	10,00%
ANO 3	10,27%
ANO 4	10,46%
ANO 5	11,32%
ANO 6	11,43%
ANO 7	12,08%
ANO 8	13,14%
ANO 9	13,39%
ANO 10	14,43%

2.2.2 Taxa Interna de Retorno

Considerando a capitalização ao final do fluxo do fundo, a uma taxa de 9,0% a.a., totalizando um valor de perpetuidade nominal de R\$ 441.929.686, obtivemos uma taxa interna de retorno nominal de **14,49% a.a.**, considerando o início do FII em dezembro de 2011.

A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.



2.3 COLOCAÇÃO PARCIAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE

2.3.1 Valor de Emissão

O valor de emissão do fundo de investimento imobiliário é a soma do valor de aquisição do imóvel adotado e as despesas não recorrentes do fundo, calculadas no item a seguir, totalizando **R\$ 243.258.000** (Duzentos e Quarenta e Três Milhões e Duzentos e Cinquenta e Oito Mil Reais).

2.3.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir descreve as despesas não recorrentes admitidas no fluxo de caixa, com base dezembro de 2011:

Despesas não recorrentes	%	RS
ITBI (%)	4,00%	8.540.000,00
Laudêmio	5,00%	10.675.000,00
CVM Taxa de Registro		82.870,00
Taxa Bovespa	0,01%	21.350,00
Bovespa - Taxa de Registro		8.000,00
Avaliação + Estudo de Viabilidade		20.000,00
Assessoria Jurídica		50.000,00
Custos de Cartório	0,20%	427.000,00
Publicidade		125.000,00
Emissão de Fundo		78.460,00
		20.027.680
Estruturação	0,50%	1.216.290
Distribuição	3,50%	8.514.030
		29.758.000

11





2.3.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos adotados operacionais recorrentes do fundo, conforme informado pelo estruturador do FII.

Despesas Recorrentes	%	R\$	
Administração (%a.a.)	0,20%	427.000	
Asset Management (R\$) - Ano 1	0,50%	103.601	Ano 1
A partir do Ano 3	0,80%	183.925	Ano 3
A partir do Ano 4	1,50%	338.196	Ano 4
CVM (R\$ ao ano)		30.720	
BM&Fbovespa Anual (R\$ ao ano)		8.000	
Auditoria (R\$ ao ano)		30.000	
Escrituração (R\$ ao ano)		60.000	
Publicações, Registro e Outros (R\$ ao ano)		18.000	
		911.916	

* Considerando o Ano 4 do item Asset Management

2.3.4 Fluxo de Caixa

Para a análise do fluxo de caixa do FII, consideramos as receitas e despesas anuais inerentes à estruturação do mesmo:

- Receita Líquida Operacional: Receita proveniente da locação dos andares em estudo, deduzidas as despesas mediante vacância, carência, comissão de comercialização, reserva para manutenção e reformas;
- Despesas Recorrentes e Não Recorrentes: de acordo com as tabelas acima.

Embora o FII tenha prazo indeterminado de existência, para o cálculo correto da Taxa Interna de Retorno (TIR) do FII, aplicamos no décimo ano da análise uma taxa de perpetuidade em linha com as práticas de mercado para estimar o valor dos imóveis ao final do prazo de análise do fluxo de caixa.

Para este estudo de viabilidade, projetamos uma inflação de 5,69% a.a. no ano 1, 5,50% no ano 2 e 5,00% nos demais anos, de acordo com o relatório Focus do Banco Central datado de 02/12/2011.



Como já mencionado, a rentabilidade nominal garantida de 10% a.a. por 3 anos consecutivos, traz a necessidade de uma reserva financeira. Nesta análise temos:

Reserva Financeira	RS
ANO 1	4.815.765
ANO 2	1.834.605
Margem de Segurança (20%)	1.330.074

Dispomos a seguir o fluxo de caixa do fundo de investimento imobiliário.

1  14 e 

2.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

2.4.1 Rentabilidade Líquida

O cenário adotado retornou os seguintes resultados (nominais), partindo-se do patrimônio líquido nominal do fundo, considerando ambas as emissões:

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	% a.a.
ANO 1	10,00%
ANO 2	10,00%
ANO 3	10,12%
ANO 4	10,25%
ANO 5	11,13%
ANO 6	11,19%
ANO 7	11,84%
ANO 8	12,94%
ANO 9	13,13%
ANO 10	14,19%

2.4.2 Taxa Interna de Retorno

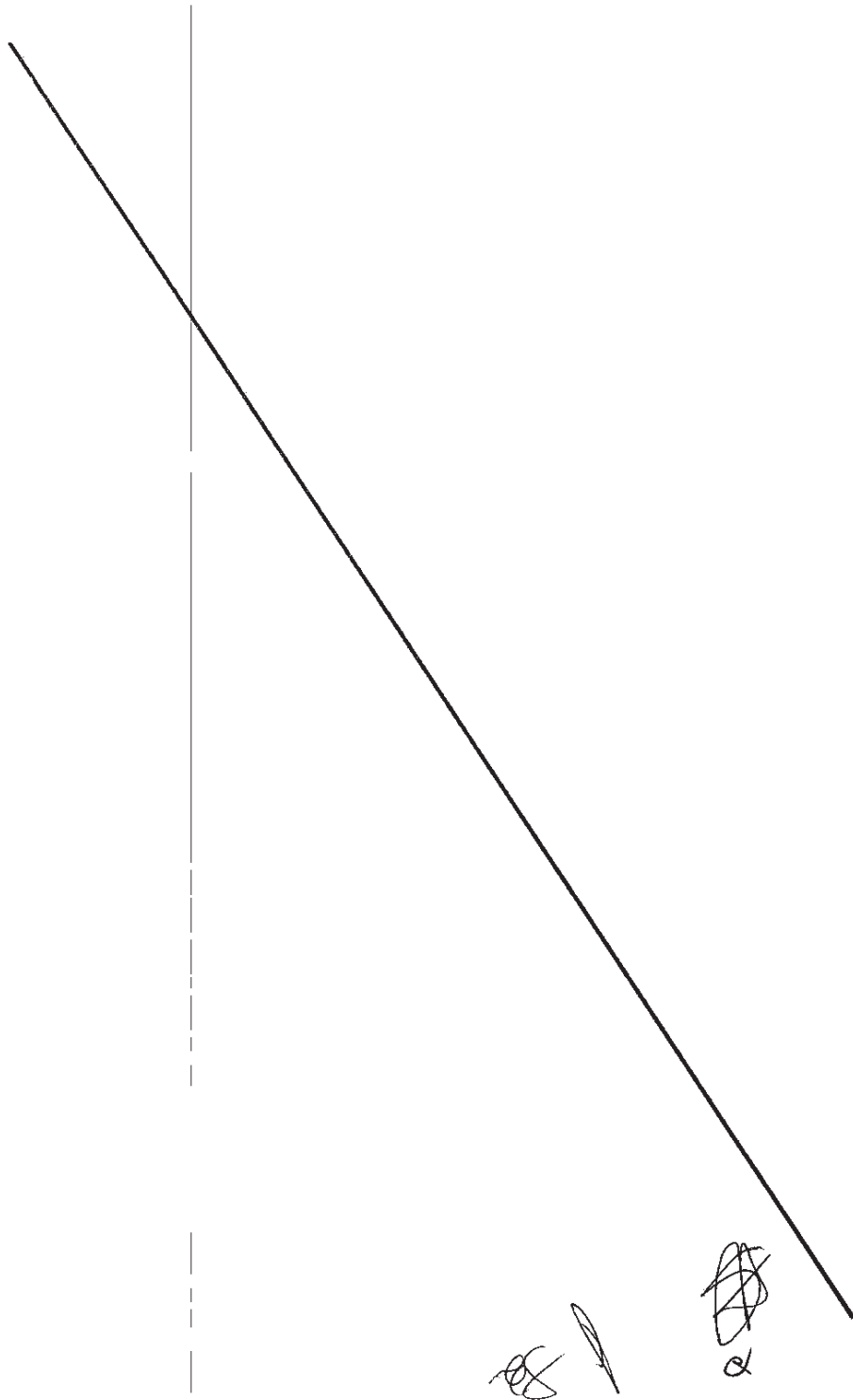
Considerando a capitalização ao final do fluxo do fundo, a uma taxa de 9,0% a.a., totalizando um valor de perpetuidade nominal de R\$ 399.551.559, obtivemos uma taxa interna de retorno nominal de **14,27% a.a.**, considerando o início do FIL em dezembro de 2011.

A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

Composição do Relatório

Este relatório de Valoração e Estudo de Viabilidade de FIL é composto por um total de 83 páginas.





ANEXO III - LISTA DOS ATUAIS LOCATÁRIOS DOS IMÓVEIS

1. Torre Patauiri

O Edifício Patauiri é composto por 27 (vinte e sete) unidades autônomas, sendo 01 (um) restaurante e 26 (vinte e seis) conjuntos corporativos, os quais são objeto das matrículas n.ºs 124.358, 124.359, 124.360, 124.361, 124.373, 124.362, 124.374, 124.363, 124.375, 124.364, 124.376, 124.365, 124.377, 124.366, 124.378, 124.367, 124.379, 124.368, 124.380, 124.369, 124.381, 124.370, 124.382, 124.371, 124.383, 124.372 e 124.384, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos dos andares da Torre Patauiri:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
1º	BANCO IBI	651 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
1º	BANCO IBI	651 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
2º	BANCO IBI	611 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
2º	BANCO IBI	611 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
3º	BANCO IBI	611 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
3º	BANCO IBI	611 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
4º	BANCO IBI	611 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
4º	BANCO IBI	611 m²	09/01/06	30/09/12	29/03/12	IPCA
5º	PETRAROLI	611 m²	11/01/09	31/10/14	29/04/14	IGPM
5º	ANTHOS	611 m²	09/01/06	31/08/16	29/02/16	IGPM
6º	BANCO VR	611 m²	10/01/07	31/03/12	----	IGPM
6º	BANCO VR	611 m²	10/01/07	31/03/12	---	IGPM
7º	BANCO COM INVEST TRUST	611 m²	18/01/08	17/01/14	16/07/14	IGPM
7º	UNIONE	611 m²	12/01/07	30/11/13	29/05/13	IGPM
8º	WARNER BROS	611 m²	11/10/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
8º	WARNER BROS	611 m²	11/10/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
9º	WARNER BROS	611 m²	11/10/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
9º	WARNER BROS	611 m²	11/10/04	09/11/14	08/05/14	IGPM
10º	LEASEPLAN	611 m²	10/02/10	30/09/15	29/03/15	IGPM
10º	LEASEPLAN	611 m²	10/02/10	30/09/15	29/03/15	IGPM
11º	RVD EMPREEND. IMOB	611 m²	09/08/09	07/09/12	---	IGPM
11º	PARAMOUNT HOME ENT	611 m²	15/08/05	14/08/16	13/02/16	IGPM
12º	CLEARTECH	611 m²	02/01/08	31/01/13	30/07/12	IGPM
12º	CLEARTECH	611 m²	02/01/08	31/01/13	30/07/12	IGPM
13º	ATLANTICA HOTELS	790 m²	07/01/05	30/06/15	29/01/15	IGPM
13º	WEB PREMIO	431 m²	10/01/07	30/09/12	29/03/12	IGPM

2. Torre Demini

O Edifício Demini é composto por 28 (vinte e oito) unidades autônomas, sendo 01 (um) centro de convenções, 01 (uma) loja, 01 (uma) academia e 25 (vinte e cinco) conjuntos corporativos, as quais são objeto das matrículas n.ºs 133.679, 133.680, 133.681, 133.682, 133.683, 133.684, 133.685, 133.686, 133.687, 133.688, 133.689, 133.690, 133.691, 133.692, 133.693, 133.694, 133.695, 133.696, 133.697, 133.698, 133.699, 133.700, 133.701, 133.702, 133.703, 133.704, 133.705 e 133.706, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos dos andares da Torre Demini:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
1º	BANCO BRADESCO	530	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
1º	BANCO BRADESCO	772	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
2º	BANCO BRADESCO	611	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
2º	BANCO BRADESCO	611	04/08/08	09/04/13	09/10/12	IGPM
3º	ASSURANT	611	12/01/06	30/11/16	30/05/16	IGPM
3º	ASSURANT	611	12/01/06	30/11/16	30/05/16	IGPM
4º	ALTRAN	611	12/05/06	15/08/13	15/02/13	IGPM
4º	NEORIS	611	18/04/11	17/04/16	17/10/15	IGPM
5º	CSAV	611	03/01/07	29/02/12	29/08/11	IGPM
5º	CSAV	611	03/01/07	29/02/12	-----	IGPM
6º	CAMPARI	611	06/01/07	31/05/12	31/12/11	IGPM
6º	CAMPARI	611	15/11/08	14/06/12	-----	IGPM
7º	WEB PREMIO	611	04/05/10	30/11/12	-----	IGPM
7º	WEB PREMIO	611	12/01/09	30/11/12	-----	IGPM
8º	ADIDAS DO BRASIL	611	09/01/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
8º	ADIDAS DO BRASIL	611	09/01/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
9º	ADIDAS DO BRASIL	611	09/01/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
9º	ADIDAS DO BRASIL	611	09/01/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
10º	ADIDAS DO BRASIL	611	09/01/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
10º	ADIDAS DO BRASIL	611	09/01/07	31/08/15	31/02/15	IGPM
11º	BANCO BRADESCO	611	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
11º	BANCO BRADESCO	611	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
12º	BANCO BRADESCO	611	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
12º	BANCO BRADESCO	611	10/01/07	30/09/12	30/03/12	IGPM
13º	BANCO VR	611	04/01/07	31/03/12	31/09/11	IGPM
13º	BANCO VR	611	04/01/07	31/03/12	31/09/11	IGPM

3. Estacionamento - Deck Park

O Deck Park é um único imóvel, objeto da Matrícula n.º 133.707 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, com a área privativa de 17.905,380m², a área comum de 1.090,588m² e a área total de 18.995,968m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,7093% de todo o terreno condominial, sendo que da área acima, 15.034,824m² são áreas cobertas edificadas e 3.961,144m² são áreas descobertas.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos do Deck Park:

Vagas	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
302	C&A MODAS LTDA		1/8/2010	1/8/2017	---	IGP-M
22	CAMPARI DO BRASIL LTDA.		15/09/2007	31/05/2012	---	IGP-M

4. Lojas

As Lojas estão localizadas no Edifício Jaçari e são objeto das Matrículas 124.355, 124.356 e 124.357, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos das Lojas do Bloco A:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
LI-A-1	BANCO CITIBANK SA	46,28	1/5/2009	30/4/2014	29/10/2013	IGP-M
LJA-2	BANCO CITIBANK SA	245,66	1/5/2009	30/4/2014	29/10/2013	IGP-M
LJA-3	ANDRE DE OLIVEIRA DAURIA	149,00	1/5/2011	30/4/2016	29/10/2015	IGP-M
LI-A-3	SOLIMONS REST.	149,00	15/05/2007	14/5/2012	---	IGP-M
RESTAURANTE B	KAELMA RESTAURANTE LTD	755,58	20/4/2009	19/4/2013	18/10/2012	IGP-M
RESTAURANTE B	RIO NEGRO CABELEIREIROS	74,67	1/11/2007	31/10/2013	30/04/2013	IGP-M
RESTAURANTE B	VIT RESTAURANTE LTDA	289,50	1/4/2009	31/3/2014	30/09/2013	IGP-M
LI3-C	BANCO BRADESCO S/A	75,370	1/06/2010	01/06/2015	31/12/2014	IGP-M

5. Depósitos

Os Depósitos são compostos por 10 (dez) unidades autônomas e estão situadas no 2º subsolo do Empreendimento Imobiliário e são objeto das Matrículas n.ºs 133.708, 133.709, 133.710, 133.711, 133.712, 133.713, 133.714, 133.715, 133.716 e 133.717, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre os contratos dos Depósitos:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
DP01-A	BANCO BRADESCO S/A	19,75	1/6/2011	Indeterminado	---	IGP-M
DP01-B	ASSURANT SEGURADORA SA	14,99	1/11/2010	31/10/2012	---	IGP-M
DP01-C	ANDRE DE OLIVEIRA DAURIA	25,00	1/5/2011	30/4/2016	---	IGP-M
DP02-B	CAMPARI DO BRASIL	16,79	15/9/2007	31/5/2012	---	IGP-M
DP02-C	CAMPARI DO BRASIL	17,9	15/9/2007	31/5/2012	---	IGP-M
DP04-A	NOVE ORGANIZACAO DE EVENTOS LT	16,5	25/5/2006	24/5/2012	---	IGP-M
DP04-B	NOVE ORGANIZACAO DE EVENTOS LT	16,5	25/5/2006	24/5/2012	---	IGP-M
DP04-C	NOVE ORGANIZACAO DE EVENTOS LT	16	25/5/2006	24/5/2012	---	IGP-M
DP02-A	QUINTA ONDA SERV EM TECN DA IN	16,79	21/11/2007	20/11/2011	---	IGP-M

* Depósitos 3 e 5 a 10 estão desocupados.

6 Outros Espaços

A seguir, apresentamos um breve resumo sobre estes contratos:

Andar	Locatário	Área Locável	Início Contrato	Término Contrato	Renovatória	Índice de Reajuste
Demini	CONSAT BRASIL LTDA.	Antena	19/11/2007	30/09/2012	---	IGP-M
Demini	TELIUM TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	Antena	01/04/2008	31/03/2013	---	IGP-M
Demini	W-VIA TELECOMUNICAÇÕES LTDA	Antena	01/02/2010	31/01/2013	---	IGP-M
Demini	BRADESCO CARTÕES S.A.	Antena	10/07/2008	Indeterminado	---	IGP-M
Padauri	LINKTEL COMUNICAÇÕES DO BRASIL LTDA.	Antena	01/12/2006	30/06/2014	---	IGP-M
Padauri	TIM CELULAR S.A.	Antena	01/02/2009	31/01/2012	---	IGP-M
Padauri	DIVEO DO BRASIL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.	Equipamento	15/04/2005	14/04/2011	---	IGP-M
Padauri	BANCO REAL S.A.	Caixa Eletrônico	01/09/2007	Indeterminado	---	IGP-M
Padauri	BANCO ITAÚ S.A.	Caixa Eletrônico	24/09/2007	23/09/2012	---	IGP-M

ANEXO IV - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DO CONTRATO

(i) EDIFÍCIO DEMINI:

MATRÍCULA 133.679

IMÓVEL: CENTRO DE CONVENÇÕES “C”, localizado no pavimento térreo do BLOCO “C”, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 1.194,430m²; área comum de 162,211m² (incluído o direito de uso de 02 vagas), área total de 1.356,641m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,8469%, sendo que da área total acima, 1.286,665m² são em áreas cobertas edificadas e 69,676m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.680

IMÓVEL: LOJA “C”, localizado no pavimento térreo do BLOCO “C”, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 75,370m²; área comum de 36,133m² (incluído o direito de uso de 01 vagas), área total de 111,503m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0643%, sendo que da área total acima, 102,848m² são em áreas cobertas edificadas e 8,655m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.681

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 11, localizado no 1º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 772,030m²; área comum de 865,157m² (incluído o direito de uso de 20 vagas), área total de 1.637,187m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno











condominial de 1,1868%, sendo que da área total acima, 1.407,955m² são em áreas cobertas edificadas e 229,232m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.682

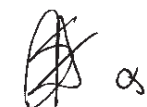
IMÓVEL: ACADEMIA, localizada no 1º pavimento do BLOCO “C”, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 573,800m²; área comum de 792,632m² (incluído o direito de uso de 20 vagas), área total de 1.366,432m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9364%, sendo que da área total acima, 1.172,408m² são em áreas cobertas edificadas e 194,024m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.683

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 21, localizado no 2º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.684

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 22, localizado no 2º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas. 

26    

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 31, localizado no 3º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m2; área comum de 753,200m2 (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m2; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m2 são em áreas cobertas edificadas e 193.770m2 em áreas descobertas.

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 32, localizado no 3º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m2; área comum de 753,200m2 (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m2; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m2 são em áreas cobertas edificadas e 193.770m2 em áreas descobertas.

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 41, localizado no 4º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m2; área comum de 753,200m2 (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m2; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m2 são em áreas cobertas edificadas e 193.770m2 em áreas descobertas.

2/14

TOP CENTE

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 42, localizado no 4º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.689

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 51, localizado no 5º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.690

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 52, localizado no 5º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.691

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 61, localizado no 6º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do

A

28.







α





Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.692

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 62, localizado no 6º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.693

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 71, localizado no 7º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.694

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 72, localizado no 7º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área

total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.695

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 81, localizado no 8º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.696

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 82, localizado no 8º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.697

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 91, localizado no 9º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

30

α



MATRÍCULA 133.698

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 92, localizado no 9º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

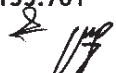
MATRÍCULA 133.699

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 101, localizado no 10º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.700

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 102, localizado no 10º pavimento do BLOCO "C" - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado "CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO" situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.701













IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 111, localizado no 11º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.702

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 112, localizado no 11º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.703

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 121, localizado no 12º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.704

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 122, localizado no 12º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do



32













Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.705

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 131, localizado no 13º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.706

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº. 132, localizado no 13º pavimento do BLOCO “C” - EDIFÍCIO DEMINI, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 610,910m²; área comum de 753,200m² (incluído o direito de uso de 18 vagas), área total de 1.364,110m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² são em áreas cobertas edificadas e 193,770m² em áreas descobertas.

(ii) EDIFÍCIO PADAUIRI:

MATRÍCULA 124.358

IMÓVEL: UNIDADE RESTAURANTE “B”, localizado no pavimento térreo, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área

0 ...

~



privativa de 1.313,500m²; área de uso comum de 321,268m² (nela incluído o direito ao uso de 7 vagas); e, área total de 1.634,768m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9959%, sendo que da área total acima, 1.534,168m² serão em áreas cobertas edificadas, e 100,600m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.359

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 11, localizado no 1º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 750,83m²; área de uso comum de 862,422m² (nela incluído o direito ao uso de 20 vagas); e, área total de 1.613,252m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 1,1649%, sendo que da área total acima, 1.385,621m² serão em áreas cobertas edificadas, e 227,631m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.360

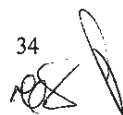
IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 12, localizado no 1º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 551,30m²; área de uso comum de 791,703m² (nela incluído o direito ao uso de 20 vagas); e, área total de 1.343,003m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9290%, sendo que da área total acima, 1.149,523m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,480m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.361

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 21, localizado no 2º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima,

✱

34





or





1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.362

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 31, localizado no 3º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.363

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 41, localizado no 4º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.364

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 51, localizado no 5º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas. 









MATRÍCULA 124.365

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 61, localizado no 6º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.366

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 71, localizado no 7º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.367

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 81, localizado no 8º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.368

36

The block contains a handwritten signature on the left, followed by a circular stamp that reads "TOP CENTER" and "BLOCO B". To the right of the stamp is another handwritten mark.

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 91, localizado no 9º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.369

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 101, localizado no 10º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.370

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 111, localizado no 11º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.371

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 121, localizado no 12º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo

2

Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.372

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 131, localizado no 13º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.373

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 22, localizado no 2º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.374

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 32, localizado no 3º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao

38

38

38



uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.375

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 42, localizado no 4º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.376

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 52, localizado no 5º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.377

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 62, localizado no 6º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

[Handwritten signatures and stamps]

MATRÍCULA 124.378

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 72, localizado no 7º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.379

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 82, localizado no 8º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.380

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 92, localizado no 9º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.381



40

9





IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 102, localizado no 10º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.382

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 112, localizado no 11º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.383

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 122, localizado no 12º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.384

IMÓVEL: CONJUNTO CORPORATIVO nº 132, localizado no 13º pavimento, do “EDIFÍCIO PADAUIRI - BLOCO B”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585. Alphaville - Centro Industrial e

Empresaria, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área privativa de 610,91m²; área de uso comum de 753,200m² (nela incluído o direito ao uso de 18 vagas); e, área total de 1.364,110m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,9718%, sendo que da área total acima, 1.170,340m² serão em áreas cobertas edificadas, e 193,770m² em áreas descobertas.

(iii) DECK PARK

MATRÍCULA 133.707

IMÓVEL: DECK PARK, composto pelo BLOCO “E” - EDIFÍCIO DECK PARK, com pavimento térreo, 1º ao 4º pavimentos e cobertura, integrante do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 17.905,380m²; área comum de 1.090,588m² serão em áreas cobertas edificadas e 3.961,144m² em áreas descobertas.

(iv) DEPÓSITOS:

MATRÍCULA 133.708

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 01, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 69,300m²; área comum de 5,811m²; área total de 75,111m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0461%, sendo que da área total acima, 71,708m² serão em áreas cobertas edificadas e 3,403m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.709

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 02, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de

✗

42

✗



Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 63,220m²; área comum de 5,301m²; área total de 68,521m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0420%, sendo que da área total acima, 65,417m² serão em áreas cobertas edificadas e 3,104m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.710

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 03, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 64,460m²; área comum de 5,405m²; área total de 69,865m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0429%, sendo que da área total acima, 66,701m² serão em áreas cobertas edificadas e 3,164m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.711

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 04, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 63,570m²; área comum de 5,330m²; área total de 68,900m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0423%, sendo que da área total acima, 65,779m² serão em áreas cobertas edificadas e 3,121m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.712

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 05, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 63,360m²; área comum de 5,312m²; área total de 68,672m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0421%, sendo que da área total acima, 65,562m² serão em áreas cobertas edificadas e 3,110m² em áreas descobertas.

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]



MATRÍCULA 133.713

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 06, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 145,540m²; área comum de 12,203m²; área total de 157,743m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0972%, sendo que da área total acima, 150,598m² serão em áreas cobertas edificadas e 7,145m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.714

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 07, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 139,410m²; área comum de 11,690m²; área total de 151,100m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0930%, sendo que da área total acima, 144,255m² serão em áreas cobertas edificadas e 6,845m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.715

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 08, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 141,630m²; área comum de 11,875m²; área total de 153,505m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0945%, sendo que da área total acima, 146,552m² serão em áreas cobertas edificadas e 6,953m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.716

44

The block contains several handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is located on the right side and contains the text "TOP CENTER" and "SUNESCO" around a central emblem. There are also some smaller, less legible handwritten marks and initials scattered around the stamp.

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 09, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 139,460m²; área comum de 11,694m²; área total de 151,154m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0931%, sendo que da área total acima, 144,307m² serão em áreas cobertas edificadas e 6,847m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 133.717

IMÓVEL: DEPÓSITO nº. 10, localizado no 2º subsolo, do empreendimento imobiliário denominado “CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO” situado na Alameda Rio Negro, nº. 585, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 144,470m²; área comum de 12,114m²; área total de 156,584m²; correspondendo-lhe a fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0964%, sendo que da área total acima, 149,491m² serão em áreas cobertas edificadas e 7,093m² em áreas descobertas.

(v) LOJAS

MATRÍCULA 124.355

IMÓVEL: UNIDADE LOJA “A1”, localizada no pavimento térreo, do “EDIFÍCIO JAÇARI - BLOCO A”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa de 46,280m²; área de uso comum de 33,696m² (nela incluído o direito ao uso de 01 vaga); e, área total de 79,976m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,0448%, sendo que da área total acima, 72,748m², serão em áreas cobertas edificadas, e 7,228m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.356













IMÓVEL: UNIDADE LOJA "A2", localizada no pavimento térreo, do "EDIFÍCIO JAÇARI - BLOCO A", integrante do condomínio "Centro Administrativo Rio Negro", situado na Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa de 245,660m²; área de uso comum de 139,859m² (nela incluído o direito ao uso de 04 vagas); e, área total de 385,519m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,2199%, sendo que da área total acima, 353,634m², serão em áreas cobertas edificadas, e 31,885m² em áreas descobertas.

MATRÍCULA 124.357

IMÓVEL: UNIDADE LOJA "A3", localizada no pavimento térreo, do "EDIFÍCIO JAÇARI - BLOCO A", integrante do condomínio "Centro Administrativo Rio Negro", situado na Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa de 232,290m²; área de uso comum de 138,737m² (nela incluído o direito ao uso de 04 vagas); e, área total de 371,027m², correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,2110%, sendo que da área total acima, 339,799m², serão em áreas cobertas edificadas, e 31,228m² em áreas descobertas. *R*

46

TH 10/8

a

[Handwritten signature]



ANEXO IV

- ADITIVO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CCV)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA DE BEM IMÓVEL**

São partes no presente instrumento particular ("Aditivo"):

(i) De um lado, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**, **TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte- Vila Nova Conceição - CEP 04543-904, neste ato representada na forma de seu contrato social pelos seus representantes que abaixo assinam;

(ii) De outro lado, como **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, fundo de investimento constituído de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.006.286/0001-90, cujo regulamento foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o nº 1.667.775, em 31 de janeiro de 2012, doravante denominada simplesmente "**FUNDO**" ou "**COMPRADORA**", neste ato representado por sua Administradora, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, doravante denominado simplesmente "Administradora";

(iii) E ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE**, doravante denominada simplesmente **ANUENTE**, na qualidade de gestor do **FUNDO**, **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89; e

CONSIDERANDO QUE:

- (i) As partes firmaram, em 20 de março de 2012, o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel" pelo qual a **VENDEDORA** prometeu vender ao **FUNDO** o domínio útil dos imóveis situados na Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, conforme nele melhor descritos e identificados ("Imóveis");

- (ii) A **VENDEDORA** comprometeu-se a garantir uma renda mínima mensal ao Fundo, nos termos do "Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Mínima e Outras Avenças" (o "Contrato de Garantia"), pelo período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Imóveis pelo **FUNDO** ("Período de Renda Mínima") e, portanto, parte do pagamento devido pelo **FUNDO** à **VENDEDORA** ficará retido em uma conta vinculada;
- (iii) Durante o processo de registro da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo (a "Oferta") perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, foi verificada pelas partes a necessidade de aumento do valor da Oferta, devido à verificação da majoração dos custos para transferência dos Imóveis para o Fundo, em relação aos valores anteriormente orçados; e
- (iv) Em decorrência do aumento do valor da Oferta, o valor a ser garantido pela Top Center consequentemente também sofreu majoração.

As partes acima nomeadas e qualificadas resolvem firmar o presente aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel ("Contrato"), o qual será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas ("Termo Aditivo").

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1 Após os devidos entendimentos, as partes resolvem alterar os itens 2.2 e 2.3 da Cláusula Segunda do Contrato, para aumentar o valor dos recursos a serem depositados na Conta Vinculada, bem como ajustar o valor a ser pago no ato da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do, os quais passam a ter as seguintes e novas redações:

*"2.2. Observado o quanto disposto no item 6.1 abaixo, na hipótese prevista no item 2.2, o Preço Total será pago pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** da seguinte maneira: (i) R\$ 224.190.458,00 (duzentos e vinte e quatro milhões, cento e noventa mil, quatrocentos e cinquenta oito reais) no ato da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel mediante TED - Transferência Eletrônica Disponível, a ser realizada na conta corrente nº.130028451, agência nº. 3689, no Banco Santander (033); e (ii) R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais) a ser depositado no mesmo ato em conta vinculada para garantia de uma renda mínima ao **FUNDO** ("Conta Vinculada"), conforme Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel*

l

Minima e Outras Avenças, firmado entre o FUNDO e a Top Center nesta data ("Contrato de Garantia de Renda")."

"2.3. Observado o quanto disposto no item 6.1 abaixo, na hipótese prevista no item 2.3, o Preço para Subscrição Parcial será pago pela COMPRADORA à VENDEDORA da seguinte maneira: (i) R\$ 204.990.458,00 (duzentos e quatro milhões, novecentos e noventa mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais) no ato da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel mediante TED - Transferência Eletrônica Disponível, a ser realizada na conta corrente nº. 130028451, agência nº. 3689, no Banco Santander (033); e (ii) R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais) a ser depositado no mesmo ato na Conta Vinculada, conforme Contrato de Garantia de Renda."

1.2 Após os devidos entendimentos, as partes resolvem alterar o item 6.3 da Cláusula Sexta do Contrato, para ajustar o novo valor total da Oferta, o qual passa a ter a seguinte e nova redação:

"6.3. Caso seja realizada a subscrição de cotas do FUNDO em valor equivalente a pelo menos R\$ 245.558.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais), mas não tenha sido subscrito o valor total das cotas ofertadas, de forma a totalizar a quantia de R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais), para aquisição da integralidade dos Imóveis, a presente venda será concretizada somente em relação aos imóveis mencionados nos itens 1.1 (i), (ii) e (v), pelo preço de R\$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil), conforme Laudo de Avaliação, ficando a presente promessa de venda e compra sem qualquer eficácia em relação ao Deck Park e Depósitos, e sem que seja imputada qualquer penalidade ou devida qualquer indenização a nenhuma das partes."

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Desde já, as partes declaram que nada têm a reclamar uma da outra, até a presente data, com relação ao Contrato, dando-se, mutuamente, a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para todos os fins de direito, das obrigações cumpridas até a presente data, não tendo reivindicação alguma a fazer.

2.2 Permanecem inalteradas e ficam por este instrumento ratificadas todas as demais cláusulas, itens, subitens e condições do Contrato não expressamente modificadas pelo presente Termo Aditivo. *S*

2.3 O presente instrumento entra em vigor na data da sua assinatura, termo inicial dos seus efeitos, permanecendo inalteradas e em pleno vigor todas as cláusulas e condições do Contrato não explicitamente modificadas ou excluídas por este instrumento.

2.4 As partes autorizam, desde já, o registro deste Termo Aditivo na circunscrição imobiliária competente, bem como todos os demais registros e averbações dele decorrentes e obrigam-se, ainda, a assinar todos os documentos, inclusive aditivos contratuais e a tomar todas as providências que se façam necessárias à viabilização desse registro.

2.5 As partes elegem o Foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, por ser o da situação dos Imóveis, para dirimir eventuais dúvidas surgidas da interpretação deste Contrato e de suas cláusulas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem de acordo, assinam o presente Termo Aditivo em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de abril de 2012.

VENDEDORA:




TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Nome: Fátima Rizzo Correa Nome: Marcelo Faria Scarabotol
Cargo: Cargo:

COMPRADORA:




FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, neste ato representado por
sua instituição administradora, Carolina Cardoso F. de Souza
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CPF: 246.668.760-28
RG: 23.333.777-5
Nome: Katleen Claeys Nome:
Product Manager Cargo:
Cargo: Cargo:

ANUENTE:

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA

Nome: <u>Guilherme D. F. Benchimol</u>	Nome: <u>Julio Capua Ramos da Silva</u>
Cargo: <u>Administrador</u>	Cargo: <u>Administrador</u>

Testemunhas:

1. 

Nome: Lidiane Silva Ramos
RG: 24776103-4
CPF: CPF: 132.690.807-35

2. _____

Nome:
CPF:

(Esta página de assinaturas faz parte integrante do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, firmado em 20 de abril de 2012 entre a TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- CÓPIA DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

» » Detalhe do Compromisso

SAO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACO Agência: 3689 Conta Corrente: 13-001912-3

DETALHE DO COMPROMISSO			
Convênio:	0033-3689-004900015077	Conta de Débito:	3689-000130019123
Tipo do Documento:	CNPJ	CPF/CNPJ do Fornecedor:	
Nome do Fornecedor:	CVM - COMISSAO DE VALORES MOBILIARIOS		
No. compromisso banco:	903350562	No. compromisso cliente:	
Tipo de Pagamento:	BLQ Outros		
Código de Barras:	00193948651000000000901037669213152290000000000		
Valor Nominal:	82.870,00		
Desc./Abat.:	0,00	Juros:	0,00
Data de Vencimento:	31/01/2012		
Data de Pagamento:	31/01/2012		
Situação:	Efetivado		
No. Lista de Débito:		No. Protocolo:	PGTFORNI31012012903350562
Autenticação:			

Valor a Pagar:	82.870,00

Tipo de Serviço:	Pagamento Fornecedor
Complemento do Tipo de Serviço:	

Emitir Aviso:	

Superlinha 4004-3535 (Capitais e Regiões Metropolitanas) 0800-702-3535 (Demais Localidades)	SAC 0800-762-7777 Ouvidoria 0800-726-0322

retornar

imprimir

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

- MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Data: [COMPLETAR]

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº [●]
CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO

Distribuição pública primária de até 2.676.000 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão do "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII" ("FUNDO"), inscrito no CNPJ sob o nº 15.006.286/0001-90, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Emissão"), totalizando a Emissão o valor de até R\$ 267.600.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões, seiscentos mil reais (duzentos e sessenta e cinco milhões e cem mil reais) ("Valor Total da Oferta").

A distribuição de Cotas do Fundo será realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos e condições previstas na Instrução CVM nº 400/09 ("Oferta"), sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, bloco 7, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de intermediária líder ("Coordenador Líder"), e da FLOW CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Térreo, Conjunto nº 01 – Parte, Conjunto nº 02 - Parte, 04571-050, inscrita no CNPJ/MF 05.816.451/0001-15 ("Coordenador", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta"), com a participação do BANCO CITIBANK S.A., instituição financeira com sede instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.111, 2º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80 ("Coordenador Contratado"), e de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e "Corretoras Contratadas", e em conjunto com os Coordenadores da Oferta e o Coordenador Contratado, "Instituições Participantes da Oferta").

A presente oferta das Cotas do FUNDO será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que a aplicação inicial mínima, em distribuição primária, deverá ser de pelo menos R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas,, cada uma com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), ("Aplicação Inicial Mínima"); (iv) não serão admitidas Cotas fracionárias, ou seja, em valor diferente de R\$ 100,00 (cem reais), salvo hipóteses previstas no item 4.4.1. do Prospecto, página 54. .

O Subscritor abaixo qualificado neste ato subscreve e integraliza Cotas de emissão do Fundo, em quantidade e valor total discriminados no quadro abaixo, intitulado "Cotas Subscritas", ao preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA").

Os direitos e demais características das Cotas estão dispostos no regulamento do Fundo ("Regulamento").

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome/Razão Social [COMPLETAR]			CNPJ nº [COMPLETAR]	
Estado Civil [COMPLETAR]	Data de Nasc. [COMPLETAR]		Profissão [COMPLETAR]	Nacionalidade [COMPLETAR]
Endereço [COMPLETAR]			Complemento [COMPLETAR]	
Bairro [COMPLETAR]	CEP [COMPLETAR]	Cidade [COMPLETAR]	Estado [COMPLETAR]	País [COMPLETAR]
Nome e Cargo do Representante Legal [COMPLETAR]			CPF [COMPLETAR]	
Doc. Identidade [COMPLETAR]	Órgão Emissor [COMPLETAR]		Telefone [COMPLETAR]	Fac-símile [COMPLETAR]

COTAS SUBSCRITAS

ESPÉCIE DE COTAS	PREÇO UNITÁRIO / COTA (R\$)	QUANTIDADE COTAS	VALOR TOTAL (R\$)
Classe Única	[●]	[●]	[●]

PESSOA VINCULADA

[] SIM	[] NÃO

MEIO DE INTEGRALIZAÇÃO

[] DÉBITO/CRÉDITO EM CONTA CORRENTE – ORIGEM:
[] DOCUMENTO DE ORDEM DE CRÉDITO – ORIGEM:
[] TED (TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DISPONÍVEL)
[] CHEQUE: nº _____ do Banco _____ Agência _____
[] IMÓVEIS: Matrícula nº _____ do _____ Oficial de Registro de Imóveis de _____, a ser integralizado em 60 (sessenta) dias, contados da presente data.

CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início da distribuição pública das Cotas ("Prazo de Colocação"), sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, a critério do Coordenador Líder, após a subscrição do Valor Mínimo da Oferta.

Na hipótese de até o final do Prazo de Colocação ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas será publicado.

Conforme disposição do artigo 13, § 1º, da Instrução CVM nº 472/08, será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 2.455.580 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta) Cotas, equivalentes a R\$

BT - 17190v1

245.558.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil reais) na Data de Emissão (“Volume Mínimo da Oferta”) sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Caso no término do Prazo de Colocação verifique-se o não atingimento do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo não será constituído e a Emissão será cancelada.

A CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. é a instituição responsável pela escrituração das Cotas, ficando desde já autorizada a registrar, em nome do Subscritor, a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informada(o) aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Artigo 27, da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do anúncio de retificação, e que declararem ter conhecimento das novas condições.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS”.

DECLARAÇÕES DO SUBSCRITOR

O Subscritor declara neste ato, para os devidos fins de direito, que:

(I) ESTOU DE ACORDO COM OS TERMOS E CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (II) RECEBI EXEMPLAR DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DEFINITIVO, TENDO CIÊNCIA, ACEITANDO E CONCORDADO EXPRESSAMENTE COM O CONTEÚDO DOS REFERIDOS DOCUMENTOS, INCLUSIVE COM O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, COM OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E SEUS QUOTISTAS ESTÃO SUJEITOS, COM A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, ALÉM DE TER OBTIDO AMPLO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES QUE JULGUEI NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A MINHA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS QUOTAS DO FUNDO; (III) ESTOU CIENTE DE QUE AS QUOTAS SERÃO REGISTRADAS PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA, POR MEIO DO SISTEMA MEGABOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA, SENDO A INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS LIQUIDADAS PELA CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA, QUE TAMBÉM SERÁ RESPONSÁVEL PELA CUSTÓDIA DAS QUOTAS, NOS TERMOS DE SEUS REGULAMENTOS INTERNOS, QUE DECLARO CONHECER E COMPROMETO-ME A CUMPRIR; (IV) ESTOU CIENTE QUE O COORDENADOR LÍDER PODERÁ ENCERRAR A OFERTA, DESDE QUE TENHAM SIDO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS QUOTAS REPRESENTANDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, SENDO QUE AS QUOTAS QUE NÃO FOREM COLOCADAS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÃO CANCELADAS PELO ADMINISTRADOR, E (V) ASSINEI O “TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO” ANEXO AO PRESENTE BOLETIM.

O Subscritor declara, ainda, que sua adesão à Oferta está condicionada à distribuição:

☐ da totalidade das Cotas ofertadas até o término do Prazo de Colocação da Oferta.

ou

☐ da colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, até o término do prazo de colocação da Oferta. Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

- a) ☐ a totalidade das Cotas ora subscritas; ou
- b) ☐ a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional ora subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas até o término do Prazo de Colocação e a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, desde que nunca inferior à Aplicação Inicial Mínima.

Desde já autorizo a Instituição Intermediária a debitar de minha(s) conta(s) corrente(s) mantida(s) junto à Instituição Intermediária, o montante necessário para integralização das cotas subscritas e declaro, para todos os fins de direito, estar ciente e de acordo com o(s) débito(s) que for(em) efetuado(s) comprometendo-me a manter na(s) referida(s) conta(s) saldo positivo suficiente para fazer frente ao referido pagamento, assumindo exclusiva responsabilidade por eventuais saldos negativos decorrentes de tais débito(s), independentemente de qualquer aviso ou notificação

São Paulo (SP), [●] de [●] de 2012.

Assinatura do Subscritor ou Representante Legal

1ª via – Coordenador Líder 2ª via – Instituição Intermediária 3ª via – Subscritor

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO – FII**

Eu, **INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**, na qualidade de investidor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII** ("FUNDO"), fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 15.006.286/0001-90 ("Fundo"), administrado pela **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, declaro que:

- I.** Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e o Prospecto da Oferta de Quotas do Fundo, ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo em especial mas sem limitação com (a) a política de investimento do Fundo; (b) os fatores de risco envolvidos no investimento, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto da Oferta de Quotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido.
- II.** Estou de acordo e ciente de que:
- a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador e do Gestor, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;
- b) não obstante a adoção, por parte do Administrador e do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto da Oferta de Quotas do Fundo;
- III.** Ademais, informo que comunicações a mim enviadas na qualidade de Quotista do Fundo deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* (**INSERIR**) e/ou para o seguinte endereço (**INSERIR**) aos cuidados do Sr. (**INSERIR**), sendo que me comprometo a informar ao qualquer alteração desse *e-mail*, endereço e/ou da pessoa de contato diretamente ao Administrador;
- IV.** Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações;
- V.** Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo;
- VI.** O investimento nas Quotas é adequado à minha situação financeira, ao meu nível de sofisticação, ao meu perfil de risco e à minha estratégia de investimento;

São Paulo (SP), [●] de [●] de 2012.

Assinatura do Subscritor ou Representante Legal

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

- CONTRATO DE GARANTIA DE RENDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PAGAMENTO DE GARANTIA DE RENDA MÍNIMA E
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(i) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, fundo de investimento constituído de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.006.286/0001-90, cujo regulamento foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o n.º 1.667.775, em 31 de janeiro de 2012, doravante denominada simplesmente "**FUNDO**", neste ato representado por sua Administradora, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, doravante denominado simplesmente "Administradora"; e

(ii) **TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte - Vila Nova Conceição - CEP 04543-904, neste ato representada na forma de seu contrato social pelos seus representantes que abaixo assinam, doravante denominada simplesmente "Top Center".

CONSIDERANDO QUE:

(i) As partes celebraram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças (a "Promessa"), tendo por objeto a venda e compra do domínio útil dos Imóveis descritos e caracterizados na Promessa;

(ii) Atendidas as condições estabelecidas na Promessa e após celebrada a Escritura Definitiva de Compra e Venda, o Fundo passará a ser o titular dos Imóveis;

(iii) A Top Center, na qualidade de vendedora do domínio útil dos Imóveis, neste ato se compromete a garantir uma renda mínima mensal ao Fundo, nos termos do presente instrumento, a ser fornecida pela Top Center ao Fundo pelo período de



24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Imóveis pelo Fundo ("Período de Renda Mínima").

RESOLVEM as partes firmar o presente Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças ("Contrato"), que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA GARANTIA DE RENDA MÍNIMA MENSAL

1.1 A Top Center, por este Contrato e na melhor forma de direito, se obriga a abrir uma conta corrente vinculada ao presente contrato ("Conta Vinculada"), a ser constituída exclusivamente com esse fim, visando garantir ao Fundo, pelo Período de Renda Mínima, a complementação de valor para que a renda mensal do Fundo, a ser distribuída aos Cotistas, decorrente da exploração dos Ativos Alvo, seja de no mínimo 10% (dez por cento) ao ano, correspondente a 0,833% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento) ao mês ("Renda Mínima").

1.2 A fim de garantir o pagamento da Renda Mínima ao Fundo, a Top Center se compromete a, no ato da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis, depositar na Conta Vinculada o valor total, certo e ajustado de R\$ 7.980.444,00 (sete milhões, novecentos e oitenta mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais) ("Recursos").

1.2.1 A Conta Vinculada será aberta em banco de primeira linha, em nome da Top Center, por meio de contrato no qual o Banco se comprometa a respeitar as condições para movimentação previstas no presente instrumento.

1.2.2 A responsabilidade da Top Center fica limitada à quantia depositada na conta vinculada e os rendimentos dela auferidos.

1.2.3 A movimentação dos Recursos será realizada pela Top Center exclusivamente e mediante autorização prévia e expressa do Fundo.

1.2.4 Durante o Período de Renda Mínima, a Top Center obriga-se a não alienar, ceder, transferir ou de qualquer forma gravar com ônus de qualquer natureza, os direitos sobre a Conta Vinculada.

1.2.5 Sem prejuízo do disposto no item 1.2.4 acima, a Top Center poderá aplicar os recursos depositados na Conta Vinculada em títulos ou fundos de



2









renda fixa.

1.3 Se durante o Período de Renda Mínima, a rentabilidade auferida, apurada em base mensal, pelo Fundo com o resultado da exploração dos Imóveis (“Renda Efetiva”) for inferior à Renda Mínima, a Top Center deverá utilizar os recursos depositados na Conta Vinculada pagar ao Fundo a eventual diferença apurada entre a Renda Efetiva e a Renda Mínima.

1.4 Após 12 (doze) meses contados da data de abertura da Conta Vinculada, e desde que atendidos os requisitos previstos no item 1.4.1 e seguintes abaixo, a Top Center poderá sacar dos Recursos depositados na Conta Vinculada, até o montante máximo de R\$ 4.914.858,00 (quatro milhões, novecentos e quatorze mil reais, seiscentos e onze reais), devidamente reajustado pelos rendimentos provenientes de aplicação financeira da Conta Vinculada sobre este montante (“Valor de Saque Máximo”).

1.4.1 Para o cálculo do valor a ser sacado, será subtraído do Valor de Saque Máximo o valor utilizado pelo Fundo, durante os primeiros 12 (doze) meses, para constituição da Renda Mínima (“Valor de Saque”). Caso o saldo remanescente seja positivo e as condições abaixo sejam atendidas, poderá a Top Center solicitar ao Gestor a retirada do Valor de Saque.

1.4.2 O Valor de Saque somente poderá ser retirado da Conta Vinculada caso as receitas recorrentes do Fundo forem suficientes no 12º (décimo segundo) mês (“Mês de Verificação”) para arcar com as despesas ordinárias daquele mês, bem como distribuir aos Cotistas a Renda Mínima (“Valor Mínimo de Verificação”).

1.4.3 Para fins de cálculo do Valor Mínimo de Verificação, serão consideradas apenas as receitas operacionais do Fundo, de maneira que multas, luvas e/ou outras receitas não recorrentes não serão computadas. Da mesma maneira, somente serão consideradas despesas operacionais do Fundo, aquelas previstas como tal no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

1.4.4 Caso, ao final do Mês de Verificação, o Valor Mínimo de Verificação não seja atingido, o Valor de Saque Máximo poderá ainda ser retirado entre o 13º (décimo terceiro) e o 23º (vigésimo terceiro) mês. Neste caso, do Valor de Saque serão, ainda, subtraídos os recursos adicionais utilizados entre o 13º (décimo terceiro) mês e o mês em que o Fundo atingiu o Valor Mínimo de Verificação.

1.4.5 Para todos os fins, caso o Fundo não consiga atingir o Valor Mínimo de Verificação durante o Período de Renda Mínima, ficará o Valor de Saque Máximo retido até o final do período de verificação, podendo inclusive ser utilizado para fins de constituição da Renda Mínima.

1.4.6 Ao final do Período de Renda Mínima, caso haja Recursos na Conta Vinculada, a Top Center poderá sacá-los, bem como os rendimentos apurados no período.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

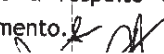
2.1 Fica acordado entre as partes que o presente Contrato é firmado sob as seguintes condições suspensivas de sua validade e eficácia, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro: (a) obtenção de autorização de funcionamento do Fundo pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM; (b) concretização cumulativa da totalidade dos eventos previstos na Cláusula Sexta da Promessa, de pleno e integral conhecimento das partes; (c) outorga e consequente recebimento da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REGISTRO

3.1 A Top Center, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei n.º 4.728/65"), desde já cede fiduciariamente em garantia do pagamento da Renda Mínima, como cedido tem, ao Fundo, a totalidade dos direitos sobre a Conta Vinculada.

3.1.1 Para os fins dos incisos I e II do artigo 1.362 do Código Civil Brasileiro e do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, as obrigações garantidas pela cessão fiduciária dos direitos sobre a Conta Vinculada correspondem às obrigações de pagamento da Renda Mínima durante o Período de Renda Mínima, nos termos e características estabelecidos neste Contrato.

3.1.2 A Top Center obriga-se perante o Fundo, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do depósito dos recursos na Conta Vinculada, a notificar a instituição financeira responsável pela manutenção da Conta Vinculada, com aviso de recebimento ("AR"), informando a respeito da cessão fiduciária constituída por meio do presente instrumento.

3.1.3 Para fins do disposto no artigo 1.361, § 1º, do Código Civil Brasileiro, a Top Center deverá dentro de até 05 (cinco) dias úteis contados da publicação do anúncio de encerramento da distribuição de cotas do Fundo, levar o presente a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Todas as despesas relacionadas aos registros previstos nesta cláusula correrão exclusivamente às expensas da Top Center.

CLÁUSULA QUARTA - DA INDEPENDÊNCIA ENTRE AS DISPOSIÇÕES

4.1 Caso qualquer disposição deste Contrato venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou executabilidade em qualquer outra jurisdição.

CLÁUSULA QUINTA - DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA

5.1 Nenhum atraso das Partes no exercício de qualquer poder ou direito nos termos deste Contrato deverá ser interpretado como uma renúncia a tais direitos ou poderes; tampouco deverá o exercício individual ou parcial de qualquer poder ou direito precluir outros, ou exercícios adicionais de tais direitos ou poderes ou o exercício de qualquer outro direito ou poder. Nenhuma falha das Partes no exercício de qualquer direito previsto neste Contrato deverá constituir uma renúncia ao exercício de qualquer outro direito ou de qualquer exercício adicional de tal direito. Nenhuma renúncia das Partes a qualquer direito nos termos deste Contrato deverá constituir uma renúncia a qualquer outro direito.

5.2 Nenhum dos termos deste Contrato poderá ser alterado, renunciado, ou de outra forma modificado de qualquer forma, salvo se por escrito e assinado pelas partes.

CLÁUSULA SEXTA - DAS NOTIFICAÇÕES

6.1 Todas e quaisquer notificações e outras comunicações exigidas ou permitidas neste Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues em mãos, via fax, courier ou carta registrada, com aviso de recebimento e taxa de postagem pré-paga, endereçada à parte destinatária que os receberá em seus respectivos



endereços conforme indicados no preâmbulo deste instrumento, ou a qualquer outro endereço conforme comunicado por qualquer das partes às demais por meio de uma notificação.

6.2 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços constantes do preâmbulo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica, em que se possa comprovar o recebimento pelo destinatário.

CLAUSULA SÉTIMA - DO TÍTULO EXECUTIVO

7.1 O presente Contrato é considerado como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, cobrável por via da execução a obrigação de fazer da Top Center, nos termos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLAUSULA OITAVA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

8.1 O presente Contrato tem caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores, permanecendo em vigor até que todas as obrigações tenham sido integralmente cumpridas.

CLAUSULA NONA - DA CESSÃO

9.1 É vedado às Partes ceder ou transferir quaisquer dos seus direitos ou obrigações aqui contidos sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O presente Contrato somente poderá ser alterado mediante aditamento por escrito celebrado pelas Partes, os quais passarão a constituir parte integrante e inseparável do presente Contrato para todos os fins e efeitos.

10.2 Para fins deste Contrato, será considerado "Dia Útil", todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

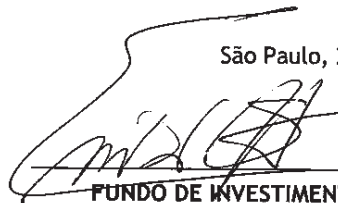
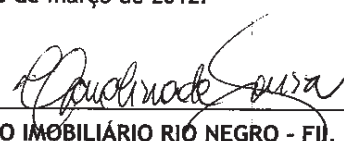
10.3 Os termos definidos em letras maiúsculas quando não definidos no presente Contrato deverão ser interpretados de acordo com a definição a eles conferida no Regulamento do Fundo.

10.4 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.5 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam ou que possam vir a ser, para dirimir qualquer questão oriunda deste Contrato.

E por estarem certas e ajustadas as Partes celebram o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na data acima mencionada, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de março de 2012.

Erick Warner de Carvalho
RG. 27.820.994-0
CPF. 277.846.538-1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII,
neste ato representado por sua instituição administradora,
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

 
TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:

11

7

ESTELA



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PAGAMENTO DE GARANTIA DE RENDA MÍNIMA E
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(i) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, fundo de investimento constituído de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.006.286/0001-90, cujo regulamento foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o n.º 1.667.775, em 31 de janeiro de 2012, doravante denominada simplesmente "**FUNDO**", neste ato representado por sua Administradora, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, doravante denominado simplesmente "Administradora"; e

(ii) **TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte - Vila Nova Conceição - CEP 04543-904, neste ato representada na forma de seu contrato social pelos seus representantes que abaixo assinam, doravante denominada simplesmente "Top Center".

CONSIDERANDO QUE:

(i) As partes celebraram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças (a "Promessa"), tendo por objeto a venda e compra do domínio útil dos Imóveis descritos e caracterizados na Promessa;

(ii) Atendidas as condições estabelecidas na Promessa e após celebrada a Escritura Definitiva de Compra e Venda, o Fundo passará a ser o titular dos Imóveis;

(iii) A Top Center, na qualidade de vendedora do domínio útil dos Imóveis, neste ato se compromete a garantir uma renda mínima mensal ao Fundo, nos termos do presente instrumento, a ser fornecida pela Top Center ao Fundo pelo período de



24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Imóveis pelo Fundo ("Período de Renda Mínima").

RESOLVEM as partes firmar o presente Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças ("Contrato"), que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA GARANTIA DE RENDA MÍNIMA MENSAL

1.1 A Top Center, por este Contrato e na melhor forma de direito, se obriga a abrir uma conta corrente vinculada ao presente contrato ("Conta Vinculada"), a ser constituída exclusivamente com esse fim, visando garantir ao Fundo, pelo Período de Renda Mínima, a complementação de valor para que a renda mensal do Fundo, a ser distribuída aos Cotistas, decorrente da exploração dos Ativos Alvo, seja de no mínimo 10% (dez por cento) ao ano, correspondente a 0,833% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento) ao mês ("Renda Mínima").

1.2 A fim de garantir o pagamento da Renda Mínima ao Fundo, a Top Center se compromete a, no ato da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis, depositar na Conta Vinculada o valor total, certo e ajustado de R\$ 7.980.444,00 (sete milhões, novecentos e oitenta mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais) ("Recursos").

1.2.1 A Conta Vinculada será aberta em banco de primeira linha, em nome da Top Center, por meio de contrato no qual o Banco se comprometa a respeitar as condições para movimentação previstas no presente instrumento.

1.2.2 A responsabilidade da Top Center fica limitada à quantia depositada na conta vinculada e os rendimentos dela auferidos.

1.2.3 A movimentação dos Recursos será realizada pela Top Center exclusivamente e mediante autorização prévia e expressa do Fundo.

1.2.4 Durante o Período de Renda Mínima, a Top Center obriga-se a não alienar, ceder, transferir ou de qualquer forma gravar com ônus de qualquer natureza, os direitos sobre a Conta Vinculada.

1.2.5 Sem prejuízo do disposto no item 1.2.4 acima, a Top Center poderá aplicar os recursos depositados na Conta Vinculada em títulos ou fundos de







renda fixa.

1.3 Se durante o Período de Renda Mínima, a rentabilidade auferida, apurada em base mensal, pelo Fundo com o resultado da exploração dos Imóveis (“Renda Efetiva”) for inferior à Renda Mínima, a Top Center deverá utilizar os recursos depositados na Conta Vinculada pagar ao Fundo a eventual diferença apurada entre a Renda Efetiva e a Renda Mínima.

1.4 Após 12 (doze) meses contados da data de abertura da Conta Vinculada, e desde que atendidos os requisitos previstos no item 1.4.1 e seguintes abaixo, a Top Center poderá sacar dos Recursos depositados na Conta Vinculada, até o montante máximo de R\$ 4.914.858,00 (quatro milhões, novecentos e quatorze mil reais, seiscentos e onze reais), devidamente reajustado pelos rendimentos provenientes de aplicação financeira da Conta Vinculada sobre este montante (“Valor de Saque Máximo”).

1.4.1 Para o cálculo do valor a ser sacado, será subtraído do Valor de Saque Máximo o valor utilizado pelo Fundo, durante os primeiros 12 (doze) meses, para constituição da Renda Mínima (“Valor de Saque”). Caso o saldo remanescente seja positivo e as condições abaixo sejam atendidas, poderá a Top Center solicitar ao Gestor a retirada do Valor de Saque.

1.4.2 O Valor de Saque somente poderá ser retirado da Conta Vinculada caso as receitas recorrentes do Fundo forem suficientes no 12º (décimo segundo) mês (“Mês de Verificação”) para arcar com as despesas ordinárias daquele mês, bem como distribuir aos Cotistas a Renda Mínima (“Valor Mínimo de Verificação”).

1.4.3 Para fins de cálculo do Valor Mínimo de Verificação, serão consideradas apenas as receitas operacionais do Fundo, de maneira que multas, luvas e/ou outras receitas não recorrentes não serão computadas. Da mesma maneira, somente serão consideradas despesas operacionais do Fundo, aquelas previstas como tal no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

1.4.4 Caso, ao final do Mês de Verificação, o Valor Mínimo de Verificação não seja atingido, o Valor de Saque Máximo poderá ainda ser retirado entre o 13º (décimo terceiro) e o 23º (vigésimo terceiro) mês. Neste caso, do Valor de Saque serão, ainda, subtraídos os recursos adicionais utilizados entre o 13º (décimo terceiro) mês e o mês em que o Fundo atingiu o Valor Mínimo de Verificação.



1.4.5 Para todos os fins, caso o Fundo não consiga atingir o Valor Mínimo de Verificação durante o Período de Renda Mínima, ficará o Valor de Saque Máximo retido até o final do período de verificação, podendo inclusive ser utilizado para fins de constituição da Renda Mínima.

1.4.6 Ao final do Período de Renda Mínima, caso hajam Recursos na Conta Vinculada, a Top Center poderá sacá-los, bem como os rendimentos apurados no período.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1 Fica acordado entre as partes que o presente Contrato é firmado sob as seguintes condições suspensivas de sua validade e eficácia, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro: (a) obtenção de autorização de funcionamento do Fundo pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM; (b) concretização cumulativa da totalidade dos eventos previstos na Cláusula Sexta da Promessa, de pleno e integral conhecimento das partes; (c) outorga e consequente recebimento da Escritura Definitiva de Venda e Compra dos Imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REGISTRO

3.1 A Top Center, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, com redação dada pelo artigo 55 da lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei n.º 4.728/65"), desde já cede fiduciariamente em garantia do pagamento da Renda Mínima, como cedido tem, ao Fundo, a totalidade dos direitos sobre a Conta Vinculada.

3.1.1 Para os fins dos incisos I e II do artigo 1.362 do Código Civil Brasileiro e do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, as obrigações garantidas pela cessão fiduciária dos direitos sobre a Conta Vinculada correspondem às obrigações de pagamento da Renda Mínima durante o Período de Renda Mínima, nos termos e características estabelecidos neste Contrato.

3.1.2 A Top Center obriga-se perante o Fundo, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do depósito dos recursos na Conta Vinculada, a notificar a instituição financeira responsável pela manutenção da Conta Vinculada, com aviso de recebimento ("AR"), informando a respeito da cessão fiduciária constituída por meio do presente instrumento.



3.1.3 Para fins do disposto no artigo 1.361, § 1º, do Código Civil Brasileiro, a Top Center deverá dentro de até 05 (cinco) dias úteis contados da publicação do anúncio de encerramento da distribuição de cotas do Fundo, levar o presente a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Todas as despesas relacionadas aos registros previstos nesta cláusula correrão exclusivamente às expensas da Top Center.

CLÁUSULA QUARTA - DA INDEPENDÊNCIA ENTRE AS DISPOSIÇÕES

4.1 Caso qualquer disposição deste Contrato venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou executabilidade em qualquer outra jurisdição.

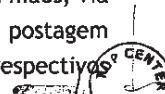
CLÁUSULA QUINTA - DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA

5.1 Nenhum atraso das Partes no exercício de qualquer poder ou direito nos termos deste Contrato deverá ser interpretado como uma renúncia a tais direitos ou poderes; tampouco deverá o exercício individual ou parcial de qualquer poder ou direito precluir outros, ou exercícios adicionais de tais direitos ou poderes ou o exercício de qualquer outro direito ou poder. Nenhuma falha das Partes no exercício de qualquer direito previsto neste Contrato deverá constituir uma renúncia ao exercício de qualquer outro direito ou de qualquer exercício adicional de tal direito. Nenhuma renúncia das Partes a qualquer direito nos termos deste Contrato deverá constituir uma renúncia a qualquer outro direito.

5.2 Nenhum dos termos deste Contrato poderá ser alterado, renunciado, ou de outra forma modificado de qualquer forma, salvo se por escrito e assinado pelas partes.

CLÁUSULA SEXTA - DAS NOTIFICAÇÕES

6.1 Todas e quaisquer notificações e outras comunicações exigidas ou permitidas neste Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues em mãos, via fax, courier ou carta registrada, com aviso de recebimento e taxa de postagem pré-paga, endereçada à parte destinatária que os receberá em seus respectivos



endereços conforme indicados no preâmbulo deste instrumento, ou a qualquer outro endereço conforme comunicado por qualquer das partes às demais por meio de uma notificação.

6.2 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços constantes do preâmbulo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica, em que se possa comprovar o recebimento pelo destinatário.

CLAUSULA SÉTIMA - DO TÍTULO EXECUTIVO

7.1 O presente Contrato é considerado como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, cobrável por via da execução a obrigação de fazer da Top Center, nos termos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLAUSULA OITAVA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

8.1 O presente Contrato tem caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores, permanecendo em vigor até que todas as obrigações tenham sido integralmente cumpridas.

CLAUSULA NONA - DA CESSÃO

9.1 É vedado às Partes ceder ou transferir quaisquer dos seus direitos ou obrigações aqui contidos sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O presente Contrato somente poderá ser alterado mediante aditamento por escrito celebrado pelas Partes, os quais passarão a constituir parte integrante e inseparável do presente Contrato para todos os fins e efeitos.

10.2 Para fins deste Contrato, será considerado "Dia Útil", todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

10.3 Os termos definidos em letras maiúsculas quando não definidos no presente Contrato deverão ser interpretados de acordo com a definição a eles conferida no Regulamento do Fundo.

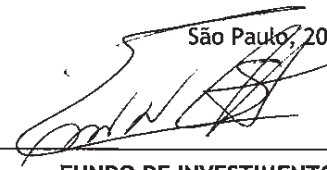
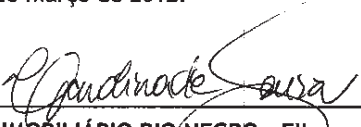
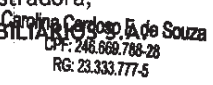
10.4 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.5 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam ou que possam vir a ser, para dirimir qualquer questão oriunda deste Contrato.

E por estarem certas e ajustadas as Partes celebram o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na data acima mencionada, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de março de 2012.

cl. Warner de Carvalho
RG: 7.620.994-0
CPF: 277.846.588-61

 
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII,
neste ato representado por sua instituição administradora,
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CPF: 246.668.788-28
RG: 23.333.777-5

 
TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:



ANEXO VIII

- ADITIVO CONTRATO DE GARANTIA DE RENDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PAGAMENTO DE
GARANTIA DE RENDA DE MÍNIMA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(i) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, fundo de investimento constituído de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.006.286/0001-90, cujo regulamento foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o n.º 1.667.775, em 31 de janeiro de 2012, doravante denominada simplesmente "**FUNDO**", neste ato representado por sua Administradora, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, doravante denominado simplesmente "Administradora"; e

(ii) **TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo a Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar - parte - Vila Nova Conceição - CEP 04543-904, neste ato representada na forma de seu contrato social pelos seus representantes que abaixo assinam, doravante denominada simplesmente "Top Center".

CONSIDERANDO QUE:

(i) As partes celebraram, em 20 de março de 2012, o "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças" (a "Promessa"), tendo por objeto a venda e compra do domínio útil dos imóveis descritos e caracterizados na Promessa (os "Imóveis");

(ii) Durante o processo de registro da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo (a "Oferta") perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, foi verificada pelas partes a necessidade de aumento do valor da Oferta, devido à verificação da majoração dos custos para transferência dos Imóveis para o Fundo, em relação aos valores anteriormente orçados;

(iii) De acordo com "Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Mínima e Outras Avenças" (o "Contrato de Garantia") ora aditado, a Top Center, na qualidade de vendedora do domínio útil dos Imóveis, comprometeu-se



a garantir uma renda mínima mensal ao Fundo, nos termos do presente instrumento, a ser fornecida pela Top Center ao Fundo pelo período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de aquisição dos Imóveis pelo Fundo ("Período de Renda Mínima");

(iv) Em decorrência do aumento do valor da Oferta, o valor a ser garantido pela Top Center consequentemente também sofreu majoração.

RESOLVEM as partes firmar o presente aditamento ao Contrato de Garantia ("Primeiro Aditamento"), que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1 Após os devidos entendimentos, as partes resolvem alterar os itens 1.2 e 1.4 da Cláusula Primeira do Contrato de Garantia, para aumentar o valor dos recursos a serem depositados na Conta Vinculada, bem como ajustar o valor que poderá ser sacado pela Top Center ao final do primeiro ano, os quais passam a ter as seguintes e novas redações:

"1.2. A fim de garantir o pagamento da Renda Mínima ao Fundo, a Top Center se compromete a, no ato da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis, depositar na Conta Vinculada o valor total, certo e ajustado de R\$ 8.509.542,00 (oito milhões, quinhentos e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais) ("Recursos").

(...)

"1.4. Após 12 (doze) meses contados da data de abertura da Conta Vinculada, e desde que atendidos os requisitos previstos no item 1.4.1 e seguintes abaixo, a Top Center poderá sacar dos Recursos depositados na Conta Vinculada, até o montante máximo de R\$ 5.164.858,00 (cinco milhões, cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais), devidamente reajustado pelos rendimentos provenientes de aplicação financeira da Conta Vinculada sobre este montante ("Valor de Saque Máximo")."

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1 Desde já, as partes declaram que nada têm a reclamar uma da outra, até a presente data, com relação ao contrato aditando, dando-se, mutuamente, a mais





plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para todos os fins de direito, das obrigações cumpridas até a presente data, não tendo reivindicação alguma a fazer.

2.2 Permanecem inalteradas e ficam por este instrumento ratificadas todas as cláusulas, itens, subitens e condições do Contrato de Garantia não modificadas pelo presente termo aditivo.

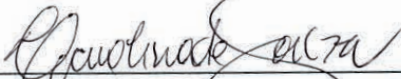
2.3 O presente instrumento entra em vigor na data da sua assinatura, termo inicial dos seus efeitos, permanecendo inalteradas e em pleno vigor, todas demais as cláusulas e condições do Contrato de Garantia não explicitamente modificadas ou excluídas por este instrumento.

2.4 Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam ou que possam vir a ser, para dirimir qualquer questão oriunda deste Contrato.

E por estarem certas e ajustadas as Partes celebram o presente Primeiro Aditamento, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na data acima mencionada, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de abril de 2012.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, neste ato representado por
Katleen Claeys, 
Produtora e Instituição administradora, 
CPF: 246.569.788-28
RG: 23.333.777-5
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome:
CPF:



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E ESTUDO DE VIABILIDADE,
ELABORADO PELA CB RICHARD ELLIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE DE FII

São Paulo, SP – Brasil

C.A. RIO NEGRO

Data do relatório:

09 de Março de 2012

Preparado para:

XP INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	18
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	19
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	20
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	26
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	27
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	31
2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE ALPHAVILLE	32
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	42
3. ANÁLISE DE VALOR	48
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	49
3.2 VALORAÇÃO	56
ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII	67
4. CONSIDERAÇÕES GERAIS	68
1.1 FII CENTRO ADM. RIO NEGRO	69
5. ANÁLISE DE VIABILIDADE	73
2.1 COLOCAÇÃO INTEGRAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE	74
2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS	78
2.3 COLOCAÇÃO PARCIAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE	79
2.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS	83

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	57
B. FOTOGRAFIAS	59
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	63
D. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	65

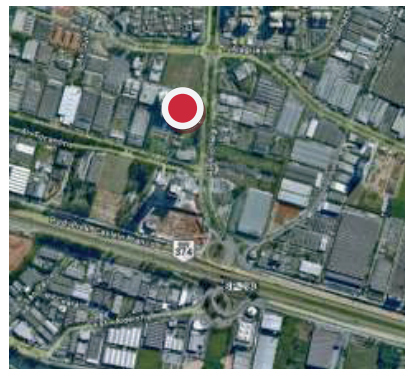


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	09 de Março de 2012
Destinatário	XP INVESTIMENTOS
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando os Edifícios Padauri e Demini ("Torres B e C", respectivamente) e o Deckpark nos seus estados atuais na data da valoração.
Finalidade	Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Instrução	Conforme proposta datada de 17 de novembro de 2011.
Objeto	Torres B (Ed. Padauri), C (Ed. Demini) e Deckpark do Centro Administrativo Rio Negro.
Tipo	Andares de Escritórios, Lojas e Deckpark (Estacionamento).
Localização	Alameda Rio Negro, n.º 585, em Alphaville, município de Barueri, Estado de São Paulo.
Descrição do Imóvel	Edifícios compostos por 13 andares tipo cada, voltado para a ocupação corporativa, "open plan", podendo ser divididos em no máximo dois conjuntos por andar. O Deckpark dispõe de 751 vagas de garagem.
Área Locável	Escritórios e Lojas: 35.093 m ² Deckpark, vagas estacionamento e depósitos: 18.258,59 m ²

Titulação

O empreendimento é composto por um sistema de condomínio denominado Centro Administrativo Rio Negro, no qual cada edifício compõe um sub-condomínio, com suas respectivas unidades autônomas. Da mesma forma, o Deck Park constitui um subcondomínio, assim como o conjunto das lojas nos pavimentos térreos de cada bloco.

Considerações de Valor

O Centro Administrativo Rio Negro pode ser considerado um dos melhores empreendimentos corporativos em Alphaville, com importantes empresas como ocupantes. Conta com boa disponibilidade de vagas de estacionamento e boa infra-estrutura de serviços. Tais características, associadas às condições atuais do mercado, fundamentam a liquidez dos imóveis analisados neste relatório.

Condições de ValoraçãoHIPÓTESE 1

Esta hipótese considera as Torres B e C, compreendendo os escritórios, as lojas e os depósitos, além do Deckpark (estacionamento), nos estados atuais na data de 31 de dezembro de 2011.

HIPÓTESE 2

Esta hipótese considera as Torres B e C, compreendendo apenas os escritórios e os depósitos¹, nos estados atuais na data de 31 de dezembro de 2011.

Data de Valoração

31 de dezembro de 2011

Opinião de Valor²HIPÓTESE 1

R\$ 237.500.000 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

HIPÓTESE 2

R\$ 213.500.000 (DUZENTOS E TREZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

¹ Portanto, excluindo as Lojas das Torres B e C e o Deckpark (Estacionamento);

² Apenas como referência, em 31/12/2011, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,8758.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e pelas normas técnicas do *R.I.C.S. – The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Para uma melhor equidade entre os elementos, foram consideradas as respectivas áreas equivalentes.

Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método Evolutivo

Por essa metodologia, consideramos que seria construído, no mesmo local, um imóvel semelhante ao em estudo, a partir do qual analisamos qual seria o custo depreciado das construções totais do imóvel com o respectivo terreno e ponderamos esta somatória hipotética em relação à oferta e demanda, para estimar qual seria o valor de mercado para o mesmo.

Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel, em função de seu potencial de aproveitamento para incorporação.

As opções de aproveitamento do imóvel foram definidas após a análise do potencial de desenvolvimento, baseadas nas restrições de uso e ocupação do solo. Obviamente, foram consideradas também as condições de mercado para definição dos melhores usos.

A partir daí foram feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tomando como base premissas de receitas, custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitiram definir qual o valor poderia ser pago pelo imóvel.

Método da Renda | Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado.

Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato.

Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário.

Para efeitos de análise, consideramos a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos descritos foram comparados para, então, chegarmos à conclusão final de valor.

Crescimentos

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa da para a determinação do valor de mercado, desconsideramos o efeito inflacionário, ou seja, a avaliação baseia-se no crescimento real dos valores.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. O laudo de avaliação e estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderão haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer

qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;
 - (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
13. A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
14. A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
15. Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda do imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.
17. A vistoria foi realizada em 16 de Agosto de 2011, para a avaliação do portfólio da São Carlos S.A. proprietária do imóvel até então.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, os fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas

assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

HIPÓTESE 1 – COLOCAÇÃO INTEGRAL DO FII

Formato de Investimento	Esta hipótese considera a aquisição das Torres B e C, contemplando os escritórios, as lojas e os depósitos, além do Deckpark (Estacionamento), avaliados neste relatório. Considera-se, portanto, as receitas líquidas operacionais provenientes dos mesmos e as despesas envolvidas no processo de estruturação do fundo.			
Garantia de Rentabilidade	Este estudo considera uma escrow account no valor de R\$ 7.091.285 que garantirá a rentabilidade de 10% até o esgotamento desses recursos, ou até 2 anos.			
Valor de Emissão do FII	R\$ 267.600.000 (Duzentos e Sessenta e Sete Milhões e Seiscentos Mil Reais).			
Valor de Aquisição³	R\$ 232.700.000 (Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Setecentos Mil Reais),			
Rentabilidade Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão Total (Nominal)	Ano 1	10,00%	Ano 6	11,32%
	Ano 2	10,00%	Ano 7	11,97%
	Ano 3	10,17%	Ano 8	13,02%
	Ano 4	10,36%	Ano 9	13,27%
	Ano 5	11,21%	Ano 10	14,29%
Taxa Interna de Retorno (Nominal)	14,37% a.a.			

Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais e TIR nominais de 5,69% a.a.no Ano 1 e 5,50% nos demais anos, de acordo com relatório Focus de 02/12/2011.

³ Relativo à aquisição das Torres B e C, contemplando os escritórios, as lojas e os depósitos, além do Deckpark (Estacionamento), objetos do presente Relatório de Avaliação.

HIPÓTESE 2 – COLOCAÇÃO PARCIAL DO FII

Formato de Investimento	Esta hipótese considera a aquisição das Torres B e C, contemplando apenas os escritórios e depósitos avaliados neste relatório. Considera-se, portanto, as receitas líquidas operacionais provenientes dos mesmos e as despesas envolvidas no processo de estruturação do fundo.			
Garantia de Rentabilidade	Este estudo considera uma escrow account no valor de R\$ 7.110.370 que garantirá a rentabilidade de 10% até o esgotamento desses recursos, ou até 2 anos.			
Valor de Emissão do FII	R\$ 245.558.000 (Duzentos e Quarenta e Cinco Milhões e Quinhentos e Cinquenta e Oito Mil Reais).			
Valor de Aquisição⁴	R\$ 213.500.000 (Duzentos e Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais);			
Rentabilidade Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão Total (Nominal)	Ano 1	10,00%	Ano 6	11,09%
	Ano 2	10,00%	Ano 7	11,73%
	Ano 3	10,02%	Ano 8	12,81%
	Ano 4	10,16%	Ano 9	13,01%
	Ano 5	11,03%	Ano 10	14,06%
Taxa Interna de Retorno (Nominal)	14,14% a.a.			

Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais e TIR nominais de 5,69% a.a. no Ano 1 e 5,50% nos demais anos, de acordo com relatório Focus de 02/12/2011.

⁴ Relativo à aquisição das Torres B e C, contemplando os escritórios e os depósitos, portanto, excluindo-se as lojas e o Deckpark.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a XP INVESTIMENTOS não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, nem publicada em qualquer forma, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

Atenciosamente,



Luis Gonzaga S. Mayor
CREA N.º 060.147.992-3

Diretor

Para e em nome de

CB Richard Ellis Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: luis.mayor@cbre.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Alameda Rio Negro, n.º 585, em AlphaVille, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.2 Situação

O Centro Administrativo Rio Negro – CARN está situado na Alameda Rio Negro, em quadra completada pela Alameda Araguaia, Avenida Juruá e Alameda Tocantins, região eminentemente comercial.

Como referência, o imóvel está a:

- 600 m da SP-280 – Rodovia Presidente Castelo Branco (BR-374);
- 1,5 Km do Shopping Tamboré
- 2,5 km da estação de trem Santa Terezinha (Linha 8 – CPTM);
- 22 km do Centro de São Paulo;
- 24 km do Aeroporto Internacional de Congonhas;
- 40 km do Aeroporto Internacional de Cumbica (Guarulhos, SP).

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

Ocupação eminentemente comercial, com diversos imóveis/edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e alguns galpões voltados à armazenagem e distribuição.

AlphaVille possui expressão nacional por ser o primeiro empreendimento residencial e comercial de alto padrão inteiramente projetado e planejado, abrigando hoje diversas empresas de renome e sedes de grandes corporações além de inúmeros núcleos residenciais de alto padrão.

A microrregião específica do empreendimento em questão é pouco servida de serviços, estando os mesmos localizados a mais de 1.000 metros em um centro comercial.

O mapa a seguir ilustra a situação do imóvel em relação a algumas dos principais referências de AlphaVille.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel está na Avenida Rio Negro e a cerca de 1,5 Km da Avenida Piracema, principais vias de acesso à AlphaVille. Além disso, o imóvel está a 600 metros da SP-280 – Rodovia Presidente Castelo Branco (BR-374) que liga a Capital com o interior do estado, no sentido oeste.

Em 2002, a facilidade de acesso à região foi potencializada pela inauguração do trecho oeste do SP-021 – Rodoanel Mário Covas, interligando as principais rodovias que chegam à Capital.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus públicas e de fretados. Praticamente a totalidade das linhas que conectam as principais regiões de São Paulo à AlphaVille passam pela Alameda Rio Negro.

Há, também, nas proximidades, a estação Santa Terezinha da linha 8 da CPTM, localizada a dois quilômetros do imóvel avaliando, no município vizinho de Carapicuíba, onde circulam trens de passageiros que fazem a conexão com São Paulo.

1.1.6 Descrição

Trata-se de um complexo comercial incorporado pela Redevco e construído pela Construtora Racional, formado por quatro torres de escritórios denominadas Edifícios Jaçari, Padaviri, Demini e Jauaperi (este último em fase final de construção) e mais um deck park, que integram o empreendimento denominado Centro Empresarial Rio Negro.

A torre Jaçari possui 14 pavimentos tipo, sendo constituído de salas comerciais, com oito conjuntos por andar e o pavimento térreo é composto por lojas. Já as torres Padaviri, Demini e Jauaperi possuem 13 andares tipo cada, sendo os mesmos voltados a ocupação corporativa, “open plan”, podendo ser divididos em no máximo, dois conjuntos por andar.

O objeto em estudo corresponde aos Edifícios Padaviri (“Torre B”) e Demini (“Torre C”) e Deckpark.

a. Terreno

O terreno possui configuração aproximadamente regular e topografia plana, composto pelo lote nº16 da quadra nº4 e por parte do lote nº18, na mesma quadra.

O lote nº16 possui 17.292,00 m² e a parte do lote nº18 tem 5.841,80 m², totalizando 23.133,80 m².

b. Construções

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

Os imóveis estão assim configurados:

Pavimento	Nomenclatura	Descrição
Subsolos	2º Subsolo:	Áreas técnicas, geradores, central de ar condicionado, caixas d'água, central de segurança, oficina, cabines de força, estacionamento e depósitos;
	1º Subsolo	Áreas técnicas, depósitos, refeitório, vestiários, cabines de medição, controle de estacionamento, estacionamento, salas de apoio e entrada de carros da Alameda Rio Negro;
Edifício Padaviri	Térreo:	Hall de entrada do edifício, sanitários masculino e feminino, 3 lojas, cozinha, 6 elevadores, depósito, monta carga, e sanitários de deficiente;
	1º ao 13º pavimento:	2 conjuntos de escritórios, vazio do hall de entrada do pavimento térreo, sanitários masculino e feminino, sanitário deficiente, salas de ar condicionado, hall dos elevadores, shaft de elétrica, lógica e circulação;
	Cobertura:	Casa de máquinas da pressurização da escada, casa de máquinas do monta-carga, laje técnica, casa ar condicionado, caixas d'água, máquinas de elevadores e área de manutenção.
	Térreo:	Hall de entrada do edifício, sanitário masculino e feminino, Centro de Convenções, uma loja e sanitários;
	1º ao 13º pavimento:	Um conjunto de escritórios e uma área preparada para Academia de Ginástica, sanitários, salas de ar condicionado, hall dos elevadores, shaft de elétrica, lógica e circulação;
Edifício Demini	2º ao 13º pavimento:	2 conjuntos de escritórios, vazio do hall de entrada do pavimento térreo, sanitário masculino e feminino, sanitário deficiente, salas de ar condicionado, hall dos elevadores, shaft de elétrica, lógica e circulação;
	Cobertura:	Casa de máquinas da pressurização da escada, casa de máquinas do monta-carga, laje técnica, casa ar condicionado, caixas d'água, máquinas de elevadores e área de manutenção.
	Térreo à Cobertura	Vagas de Garagem
Deckpark		

Características Construtivas

O CARN é composto basicamente por dois subsolos de garagens, sobre os quais estão implantados as quatro torres de escritórios e mais o deck park. Os edifícios possuem estrutura de concreto armado e fachada com caixilharia em alumínio anodizado, vidros laminados e revestimentos em painéis pré-moldados em concreto armado.

Os acabamentos internos, de modo geral, são os seguintes:

Acabamentos	
Piso:	Piso elevado.
Forros:	Rebaixado em placas modulares.
Paredes:	Pintadas em látex.
Janelas:	Vidros lisos com esquadrias de alumínio.
Iluminação:	Luminárias fluorescentes embutidas no forro.

c. Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

A circulação vertical dos edifícios é composta de 30 elevadores da marca Thyssen, com capacidade de 20 pessoas ou 1.500 kg. Estes elevadores atendem os andares da seguinte forma:

- Seis elevadores que atendem dos subsolos até o térreo de cada bloco, sendo dois para cada bloco;
- 18 elevadores que atendem do térreo ao último andar de cada bloco, sendo seis para cada bloco.
- Seis elevadores que atendem ao deck park, do 2º subsolo à cobertura.

Sistema de Ar Condicionado

Sistema de refrigeração a ar composta por três chillers de 700 TR cada e torres de resfriamento com fan-coil central de alvenaria na cobertura para a distribuição da massa de ar em cada torre.

Sistema de Combate a Incêndio

- Alarme de emergência;
- Portas Corta-Fogo;
- Escadaria pressurizada;
- Rede de hidrantes;
- Sprinklers.

Vagas de Estacionamento

De acordo com os dados fornecidos pela SÃO CARLOS S.A., a Torre B dispõe de 479 vagas, a Torre C dispõe de 475 vagas e o Deckpark 751 vagas. As vagas do Deckpark são exploradas pela C&A, com parte destinada a visitantes, explorada pela empresa Netpark.

As vagas apresentam uma relação de vagas por área privativa média aproximada de cerca de 1:28, o que pode ser considerado adequado, uma vez que o padrão exigido pelo mercado é cerca de 1:30.

1.1.7 Quadro de Áreas

De acordo com os dados disponibilizados pela SÃO CARLOS S.A., resumidamente, os imóveis em estudo possuem as seguintes áreas:

BLOCO B - Edifício Padaviri

Pavimentos	Área Construída	Área Carpete
Térreo	1.528	-
1º Pavimento	1.374	1.139
2º Pavimento	1.374	1.056
3º ao 13º Pavimentos	15.114	11.616
Total	19.390	13.811

BLOCO C - Edifício Demini

Pavimentos	Área Construída	Área Carpete
Térreo	1.528	-
1º Pavimento - Escritórios	1.473	611
1º Pavimento - Academia		-
Sub Total 1º Pavimento	1.473	611
2º Pavimento - Tipo	1.374	1.056
3º ao 13º Pavimentos	15.114	11.616
Total	19.489	13.283

BLOCO E - Deck Park

Pavimentos	Área Construída
Térreo	3.434
1º Pavimento	3.432
2º Pavimento	3.432
3º Pavimento	3.432
4º Pavimento	3.432
Casa Máquinas	136
Total	17.298

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.⁵

⁵ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

O imóvel encontra-se no lote nº. 16 e nº. 18 da Quadra nº. 04 e, conforme o zoneamento estadual, este se encontra em zona ZUPI – 1. Já no zoneamento municipal, em A-05, o qual prevê as seguintes situações:

- Usos permitidos: comércio, prestação de serviços, depósitos e pequenas oficinas;
- Coeficiente de Aproveitamento: industrial – 1,0; comércio e serviços – 5,0;
- Taxa de Ocupação: industrial – 70%, comércio e serviços – 55%.

1.2.2 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de São Paulo não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Conforme cópia da certidão do CRI disponibilizadas pela SÃO CARLOS S.A., datada de 9 de dezembro de 2002, os imóveis estão registrados sob a matrícula de nº 115.321 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

Conforme Minuta recebida, o empreendimento será regido por um sistema de condomínio denominado Centro Administrativo Rio Negro, no qual cada edifício que o compõe será designado como sendo um sub-condomínio, com suas referidas unidades autônomas, assim como o Deck Park e as lojas nos pavimentos térreo de cada bloco, as constituirão também, um sub-condomínio. Os sub-condomínio podem ser assim resumidos:

- Sub-Condomínio Jaçari: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção das Lojas A1, A2 e A3;
- Sub-Condomínio Padauri: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção da Loja B;
- Sub-Condomínio Demini: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção da Loja C;
- Sub-Condomínio Jauaperi: Constituído pelas unidades autônomas do referido bloco, com exceção da Loja D;
- Sub-Condomínio Shopping Rio Negro: Constituídas pelas unidades autônomas Lojas A1, A2, A3, Loja B, Loja C e Loja D;
- Sub-Condomínio Deck Park: Constituído pela unidade autônoma que integra o Deck Park.

As áreas e frações ideais conforme a Convenção de Condomínio são as seguintes:

BLOCO B - EDIFÍCIO PADAURI

Pavimento	Conjunto	Áreas			Fração Ideal %
		Privativa	Comum	Total	
1	11	750,83	862,42	1.613,25	1,1649%
	12	551,30	791,70	1.343,00	0,9290%
2	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
3	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
4	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
5	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
6	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
7	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
8	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
9	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
10	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
11	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
12	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
13	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
14	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
15	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
TOTAL	30	18.407,61	22.743,73	41.151,34	29,3043%

BLOCO B - EDIFÍCIO DEMINI

Pavimento	Conjunto	Áreas			Fração Ideal %
		Privativa	Comum	Total	
1	11	750,83	862,42	1.613,25	1,1649%
	12	551,30	791,70	1.343,00	0,9290%
2	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
3	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
4	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
5	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
6	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
7	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
8	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
9	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
10	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
11	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
12	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
13	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
14	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
15	11	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
	12	610,91	753,20	1.364,11	0,9718%
TOTAL	30	18.407,61	22.743,73	41.151,34	29,3043%

SUB-CONDOMÍNIO SHOPPING RIO NEGRO

Unidade	Área Total (m²)	Fração Matrícula do Imóvel 2002	Fração Ideal Convenção 2004	Área privativa (m²)	Área Comum (m²)
SH-LJ A1	79,98	0,45%	0,04%	46,28	33,70
SH-LJ A2	385,52		0,22%	245,66	139,86
SH-LJ A3	371,03		0,21%	232,29	138,74
SH-RT B7	425,37	1,00%	0,26%	1.313,50	321,27
SH-RT B8	136,34		0,08%		
SH-RT B9	1.073,06		0,65%		
SH-RT C	1.376,99	0,94%	0,85%	1.193,50	202,00
SH-LJ-C	138,52		0,09%	120,00	-
LOJA D	781,70	0,46%	0,45%	528,67	253,03

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário. Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE ALPHAVILLE

2.1.1 Histórico

O terreno de 500 hectares comprado em Barueri, em 1973, foi o ponto de partida para o seu surgimento. Inicialmente desenvolvido como um novo modelo de loteamento voltado a indústrias não-poluente, Alphaville logo transformou-se em um complexo urbanístico na região metropolitana de São Paulo.

Alphaville é considerada a mais famosa “edge city” brasileira e vive hoje uma fase de crescimento e modernização. A região se encontra a aproximadamente 25 km do marco zero da cidade de São Paulo. Essa proximidade, aliada aos serviços oferecidos na região e ao alto padrão da população local, torna Alphaville um dos principais pólos de escritórios de São Paulo.

O conceito “edge city” nasceu com o crescimento das metrópoles como uma nova solução urbana, localizada exatamente no entorno das grandes cidades. Não é uma nova cidade, mas tem infra-estrutura de cidade como acontece com Alphaville. Lançada há mais de 30 anos, tem como áreas de influência as cidades de Santana do Parnaíba, Itapevi, Osasco, Jandira e Carapicuíba.

Atualmente, Alphaville possui 17 condomínios residenciais horizontais, diversos edifícios residenciais e dois centros comerciais distribuídos em 16,4 milhões de metros quadrados. Alphaville e Tamboré, juntas, tem uma população estimada em mais de 40 mil pessoas. Já o número dos que circulam pelas cidades por motivo de trabalho, estudo ou prestação de serviços está em torno de 170 mil. Alphaville foi planejado para receber empresas em expansão contínua.

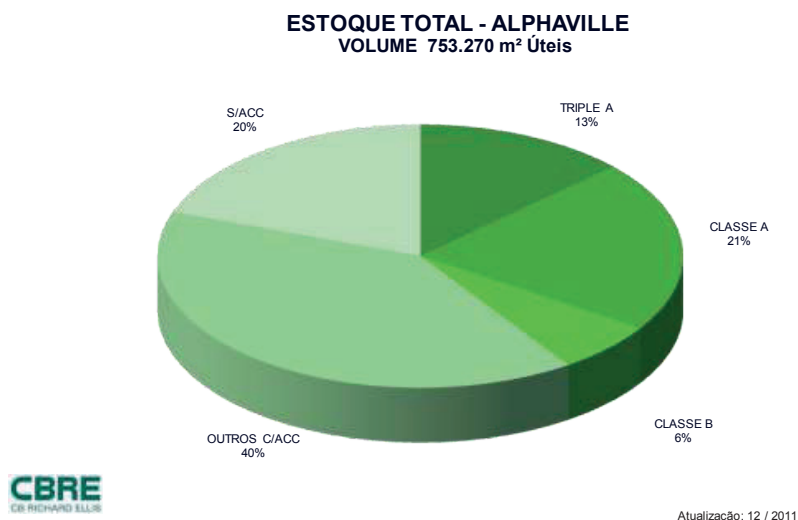
Alphaville proporciona aos funcionários das empresas ali instaladas, uma alta qualidade de vida. Totalmente integrado à natureza, a região, conhecida pelos condomínios residenciais Alphaville e Tamboré, possui infra estrutura de apoio completa dentre as quais podemos destacar renomadas instituições de ensino, hotéis, bancos, hospitais, restaurantes e uma infra-estrutura privilegiadas, que juntamente com alta segurança da região propicia facilidades para atender as necessidades rotineiras das empresas e de seus funcionários.

2.1.2 Estoque Total⁶

Visão Geral

Ao término do quarto trimestre de 2011, Alphaville possuía um estoque total de cerca de 753.300 metros quadrados de área útil⁷, dos quais cerca de 606 mil (80%), tinham sistema de ar condicionado central.

O gráfico a seguir resume a situação do estoque total de Alphaville no final do quarto trimestre de 2011.



Vale observar que os edifícios classe A e Triple A somam cerca de 34% do estoque total, com cerca de 260 mil metros quadrados de área útil⁸.

O Universo CB Richard Ellis

Para as análises e tendo em vista a adoção de um critério que identificasse um universo representativo de edifícios comerciais corporativos, a CB Richard Ellis considera uma menor cobertura de mercado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;

⁶ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais, não considerando lojas de rua;

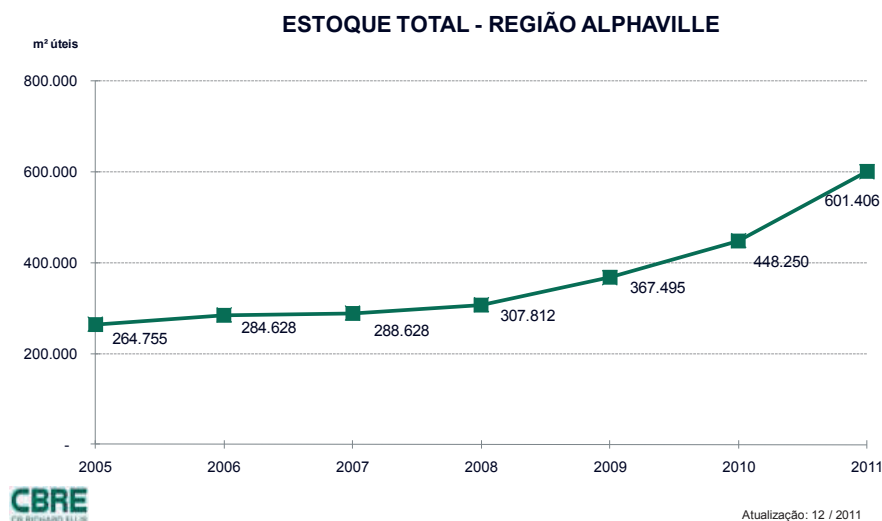
⁷ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

⁸ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infra-estrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

O estoque de Alphaville é relativamente pequeno em relação a cidade de São Paulo, mas encontra-se crescimento. É uma região alternativa para o mercado da cidade de São Paulo, que apresenta pequena oferta disponível, principalmente para edifícios classe A, sendo um estoque com altos valores de preço pedido. Porém, é uma demanda ainda em consolidação.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de imóveis classes A e Triple A de Alphaville desde o ano de 2005.

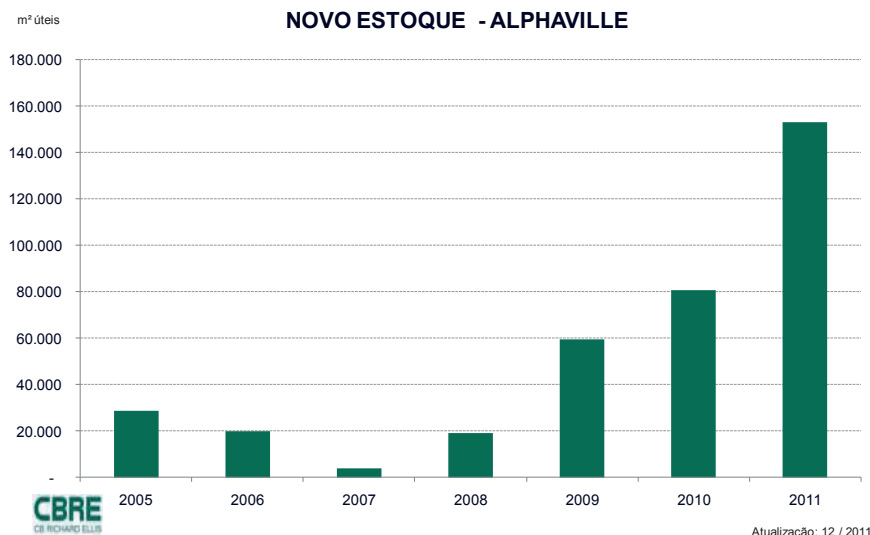


Historicamente, o estoque total da região de Alphaville cresceu consideravelmente a partir de 2008 até o quarto trimestre de 2011, acumulando um crescimento de 95% neste período.

O quarto trimestre de 2011, a cobertura de mercado correspondia a um estoque total de cerca de 601.400 metros quadrados de área útil, apresentando um crescimento de 34% em comparação ao ano anterior.

2.1.3 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado a cada período. O gráfico a seguir mostra o novo estoque entregue ao mercado desde o ano 2005.



A oferta de novos edifícios no mercado de escritórios está intimamente ligada ao comportamento da demanda, a qual reflete o impacto das condições político-econômicas nacionais e mundiais.

Após um período de retração da economia brasileira e, conseqüentemente, da demanda por escritórios, ocorreu uma grande oferta de edifícios em 2005, com cerca de 28.600 m² de área útil.

Desta forma, nota-se que os empreendedores custaram a acreditar que um novo crescimento era consistente e a produção de novos edifícios demorou a se efetivar.

Como conseqüência, há uma diminuição do volume de lançamentos de edifícios corporativos nos anos seguintes até o mínimo atingido em 2007, com apenas 4.000 metros quadrados de área útil lançados naquele ano.

O aquecimento da economia, o aumento do crédito e dos investimentos na construção civil, inicia-se uma nova fase de crescimento. Em 2008, mesmo com a eclosão da crise econômica global, o novo estoque foi de cerca de 19.000 m² de área útil, um pouco abaixo do resultado de 2006.

Passada a fase mais aguda da crise, no ano de 2009, essas companhias retomaram os investimentos no País, atraídos pelo potencial do mercado brasileiro. Como as margens de rentabilidade são cada vez mais apertadas nos mercados desenvolvidos, as companhias multinacionais estão focando em mercados emergentes para investimentos de longo prazo.

Em 2011, o novo estoque foi de 153.150 m² de área útil, o melhor resultado dos últimos cinco anos, quase dobrando o novo estoque do ano anterior. Podemos destacar :

Nome Edifício	Endereço	Número	Término Construção	Ar. Total Útil
CENTRO AD. RIO NEGRO - JAUAPERI	AL. RIO NEGRO	585	15/12/2011	9.711
CASTELO BRANCO OFFICE PARK - T. JATOBÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	15/12/2011	32.042
BRASCAN CENTURY PLAZA - CORPORATE	AV. ANDRÔMEDA	885	30/7/2011	27.695
I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. RIO NEGRO X AL. XINGU	0	15/4/2011	34.921
ALPHA SQUARE - OFFICE II CITY	AV. SAGITÁRIO X AV. ALPHAVILLE	138	1/8/2011	20.000
ALPHA SQUARE - OFFICE I LONDON	AV. SAGITÁRIO X AV. ALPHAVILLE	0	1/8/2011	20.000
LAZULLI CORPORATE OFFICE	AV. COPACABANA	190	1/8/2011	7.157
MERCADO LIVRE	RUA MARTE	489	1/2/2011	1.630

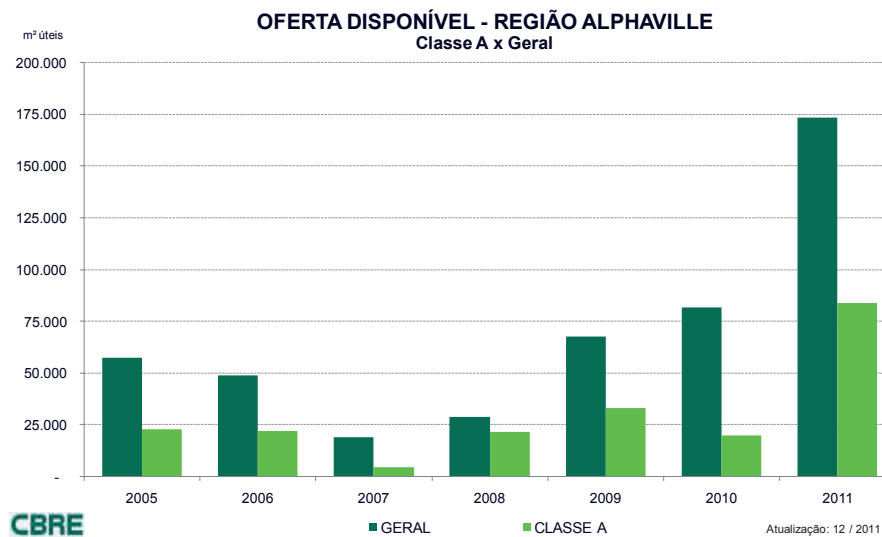
2.1.4 Oferta, Demanda e Valores Praticados

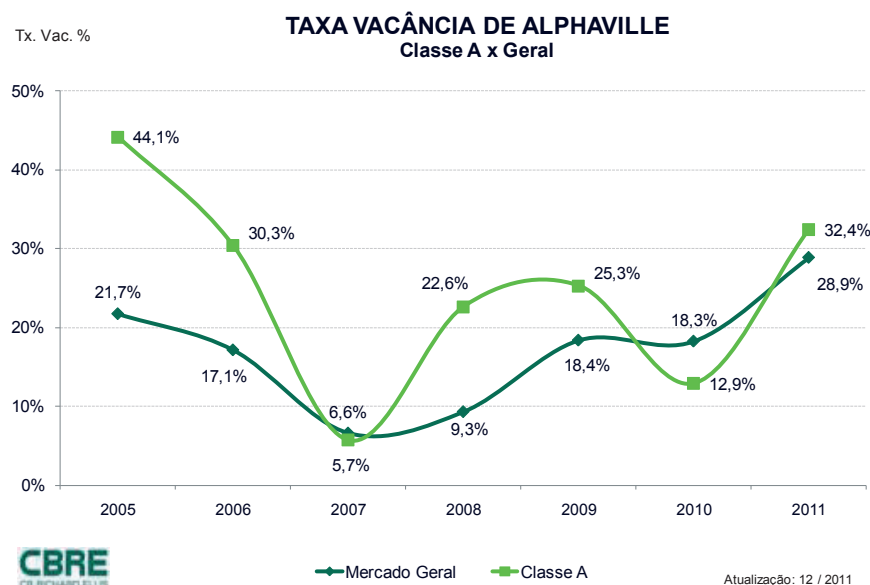
Oferta Disponível e Taxa de Vacância

A oferta disponível é o resultado de todos os movimentos de locação que ocorrem no mercado, representando o total de espaços vagos em edifícios prontos para uso, e a taxa de vacância é o percentual que representa a razão entre a oferta disponível e o estoque total.

Como referência, podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 12% e 15%, já que é necessária certa margem para que as empresas possam se deslocar de um edifício para outro. Vacâncias acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, abaixo de 12%, a uma crescente pressão de elevação dos preços pedidos das cada vez mais escassas oportunidades de prédios disponíveis.

Os gráficos a seguir mostram a oferta disponível e, na sequência, as taxas de vacância históricas.





Historicamente, a taxa de vacância acompanha a oferta disponível. Ainda que haja o aumento gradual do estoque total, a sua relação com os espaços vagos mantém-se ao longo dos anos.

No ano de 2005, a retração da demanda e a grande entrada de novo estoque fez crescer fortemente a oferta disponível para 57.500 m² de área útil, resultando em uma alta taxa de vacância de 22%, chegando ao número exorbitante de 44% para edifícios classe A.

A partir de então, a demanda aquecida por espaços de escritórios em Alphaville, aliada a diminuição da oferta de novo estoque, faz com que a oferta disponível retraia drasticamente para cerca de 19.000 m² de área útil em 2007, registrando uma taxa de vacância de apenas 6%. Além disso, a escassez de espaços de melhor qualidade na cidade de São Paulo fez aumentar a atração por mercados vizinhos, como Alphaville.

Outro fator que contribuiu para esta demanda são as melhorias viárias na região, tais como a implantação da pista marginal da Rodovia Castelo Branco e a conclusão do Rodoanel Mário Covas. Iniciou-se, então, uma nova fase de novas entregas de edifícios, aumentando a taxa de vacância gradativamente.

No quarto trimestre de 2011, a oferta disponível era de 173.660 m², representando uma alta taxa de vacância de 29% – um crescimento de cerca 11% em relação ao ano anterior.

Com relação aos edifícios Classe A, a oferta disponível foi cerca de 83.700 m² e taxa de vacância de 32%. A demanda inferior ao novo estoque fez crescer a oferta disponível, e por consequência, a taxa de vacância.

Absorção

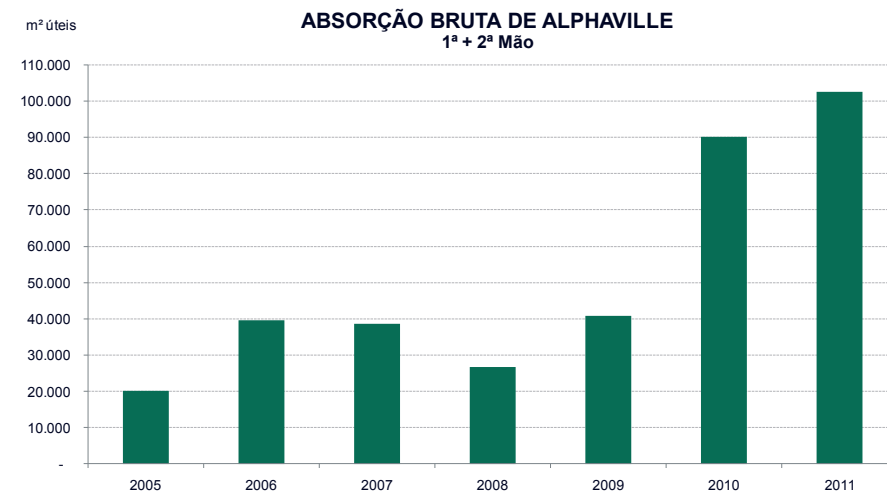
A absorção pode ser classificada em duas formas: absorção bruta e absorção líquida. A primeira reflete apenas a quantidade ocupada de espaços vagos em um determinado período. Já a segunda demonstra a variação entre períodos consecutivos.

Em geral, a absorção bruta é um reflexo da demanda por ocupação, mostrando a movimentação do mercado locatício de escritórios. Ela demonstra os interesses das empresas em relação aos seguintes fatores:

- A busca por novos espaços, visando ampliação ou redução da estrutura física;
- A realocização de seus escritórios para áreas mais nobres - melhores localizadas e com melhor promocionalidade - ou locais com preços mais acessíveis - reduzindo, assim, o seu custo de ocupação.

A absorção também reflete a relação entre oferta e demanda, quando analisada em conjunto com o novo estoque, a oferta disponível e a taxa de vacância. Tais análises servem de métrica para os agentes do mercado, mostrando seu comportamento e as tendências futuras.

O próximo gráfico ilustra a absorção bruta de escritórios, incluindo espaços de 1ª e 2ª mão, na região de Alphaville desde o ano de 2005.



CBRE
CB RICHARD ELLIS

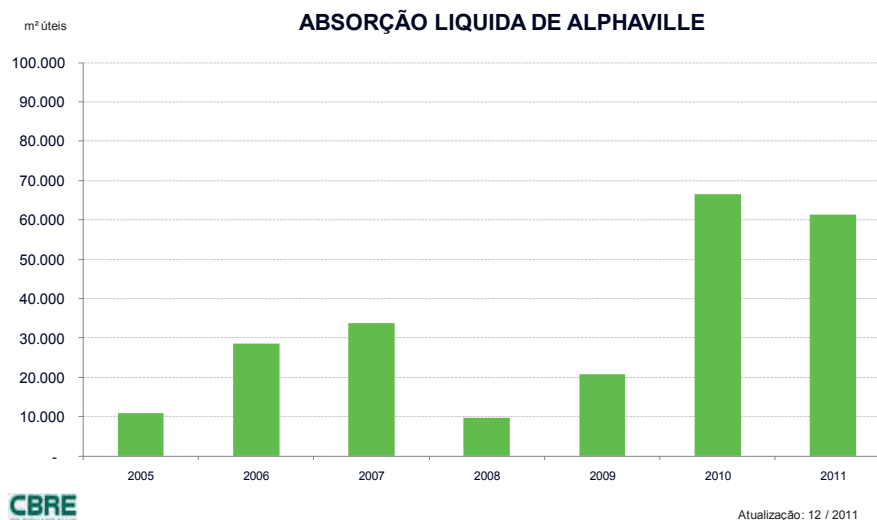
Atualização: 12 / 2011

Vale lembrar que a demanda principal é a de empresas de serviços, atraídas principalmente pelos incentivos fiscais e menor custo de ocupação em relação à Capital, mesmo que com localização distanciadas dos grandes centros econômicos e financeiros.

Os anos de 2006 e 2007 são marcados por uma alta absorção bruta em relação aos anos anteriores, reflexo da euforia de mercado. Já em 2008, observa-se uma absorção bruta menor, em que podemos observar reflexos da crise econômica, seguida por uma retomada em 2009.

Os anos de 2010 e 2011 registraram o maior patamar da absorção bruta, reflexos da entrega de novos empreendimentos na região.

A seguir apresentamos a absorção líquida histórica:



Em termos gerais, a absorção líquida acompanhou o comportamento da absorção bruta, com exceção de 2011. Em 2008, a absorção líquida foi bem menor em relação à sua absorção bruta, o que demonstra que o mercado se movimentou internamente, absorvendo 26.800 m² de espaços vagos, no entanto, desocupando também representativa área.

Em 2009, vemos uma retomada, com crescimento de 116% da absorção líquida. Já 2010, elevou o patamar em termos da absorção líquida, com 66.500 m² absorvidos. Já 2011, não superou o ano anterior, encerrando o ano com absorção líquida de cerca de 61.300 m². A absorção bruta foi a maior registrada nos últimos 5 anos, o que mostrando grande absorção de novas áreas, porém um movimento mais intenso que 2010 em termos de desocupação de outras áreas.

Isto pode ser visto, em grande parte, como consequência da falta de demanda para a tamanha oferta disponível, o que fez com que a taxa de vacância saísse de 18% para 29% entre os anos de 2010 e 2011.

Valores Praticados⁹

Historicamente, os valores praticados na região de Alphaville são menores dos que aqueles na Capital, não só pela distância dos centros econômicos e financeiros de São Paulo, mas também devido à alta vacância e menor demanda observada.

A tabela a seguir, resume as principais transações de locação observadas no mercado de escritórios na região de Alphaville durante os últimos 24 meses.

⁹ Salientamos que muitos destes edifícios têm como referência valores por metro quadrado de área privativa e foram aqui indicados em relação à área útil como forma de comparação.

Nome do Edifício	Logradouro	Nº	Data	Situação (m²)	Preço Unitário (R\$/m²)
ARAGUAIA - BLOCO 1	AL. ARAGUAIA	1142	set/10	911	44
PERSONAL BUSINESS OFFICE	AL. MAMORÉ	535	ago/10	189	69
AMAZONAS	AL. AMAZONAS	124	set/10	1.125	33
CENTRO AD. RIO NEGRO - JAÇARI	AL. RIO NEGRO	585	set/10	96	52
CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAUIRI	AL. RIO NEGRO	585	ago/10	1.221	54
WEST SIDE	AL. TOCANTINS	125	mai/10	2.755	45
CEA I- TORRE 1 CENTRO EMPRES. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	fev/10	150	50
CEA I- TORRE 2 CENTRO EMPR. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	fev/10	205	43
CASTELO BRANCO OFFICE PARK -JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	mar/10	8.804	54
CASTELO BRANCO OFFICE PARK -JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	ago/10	2.201	55
CASTELO BRANCO OFFICE PARK -JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	dez/10	2.201	54
CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	abr/11	2.201	60
CEA II- CENTRO EMPRES. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	dez/10	12.189	44
GREGORY MODAS - ALPHAVILLE	AV. ARAGUAIA, 2086	2086	jun/11	4.080	65

As evidências de mercado possuem preços praticados dentro de uma faixa ampla entre R\$ 33 e R\$ 69 por metro quadrado de área útil. Nota-se, contudo uma maior concentração de valores entre R\$ 50 e R\$ 60 por metro quadrado de área útil. Nota-se que o edifício Amazonas encontra-se em uma região descentralizada do principal pólo de desenvolvimento de edifícios comerciais, tendo, portanto, um valor mais modesto.

Com relação às transações de venda, identificamos três importantes transações em torno de R\$ 5.700, R\$ 7.100 e R\$ 7.500 por metro quadrado de área útil respectivamente nos empreendimentos Castelo Branco Office Park – Torre Jacarandá, em abril de 2010, Centro Adm. Rio Negro Torre Jauaperi, em dezembro de 2010 e

I-Tower Shopping Iguatemi, em janeiro de 2010.

2.1.5 Conclusões

Historicamente, o estoque de Alphaville é recente e muito menor que o de São Paulo (representando um tamanho de apenas cerca de 5%). Porém, é um estoque de alta qualidade, com 34% representado por edifícios Classe A e Triple A.

Uma análise dos últimos anos mostra que houve um crescimento moderado do estoque entre os anos de 2005 e 2008, representando uma média de 17.900 m² de área útil entregues ao ano. Contudo, de 2009 a 2011, este ritmo acelerou-se drasticamente, apresentando um crescimento do estoque de 64 % neste período.

Pode-se destacar também o aumento do novo estoque e da oferta, neste mesmo período, de 90% e 157%, respectivamente, mostrando a maior atratividade por incorporações de edifícios comerciais. O ano de 2011 encerrou-se com uma entrega de mais de 153.000 m² e uma absorção líquida de cerca de 61.300 m² de área útil. A maior parte da demanda nesta região foi de empresas de serviços, seguida de ocupantes industriais.

Ao mesmo tempo, a taxa de vacância sofreu um grande acréscimo em 2009, reflexo da crise econômica, período em que houve uma diminuição da demanda e um aumento da oferta. Com o novo estoque entregue entre os anos de 2009 e 2011, a taxa de vacância de edifícios Classe A atingiu o patamar de 32% no quarto trimestre de 2011.

Contrariando a alta taxa de vacância, puxado pelo aumento dos preços na Capital e a conseqüente migração da demanda para outras regiões da RMSP, os valores praticados na região de Alphaville passaram de uma faixa entre R\$ 30 e R\$ 40 por metro quadrado de área útil entre os anos de 2000 e 2007 para R\$ 40 e R\$ 60 por metro quadrado de área útil para edifícios Classe A entre 2008 e 2011.

A concorrência com o mercado de escritórios de São Paulo existe, puxada pela grande oferta de edifícios de alto-padrão entregues e em projeto, com preços de locação mais acessível.

O histórico da região de Alphaville apresentou uma absorção líquida entre 15.000 e 20.000 m² de área útil. Mesmo com o aumento da absorção líquida visto nos últimos 2 anos, aparentemente não seria suficiente para acompanhar o crescimento da oferta no curto prazo, principalmente nos dois próximos anos, aonde se concentram a grande parte do estoque futuro previsto, o que nos leva a crer em uma estabilidade nos valores locativos praticados.

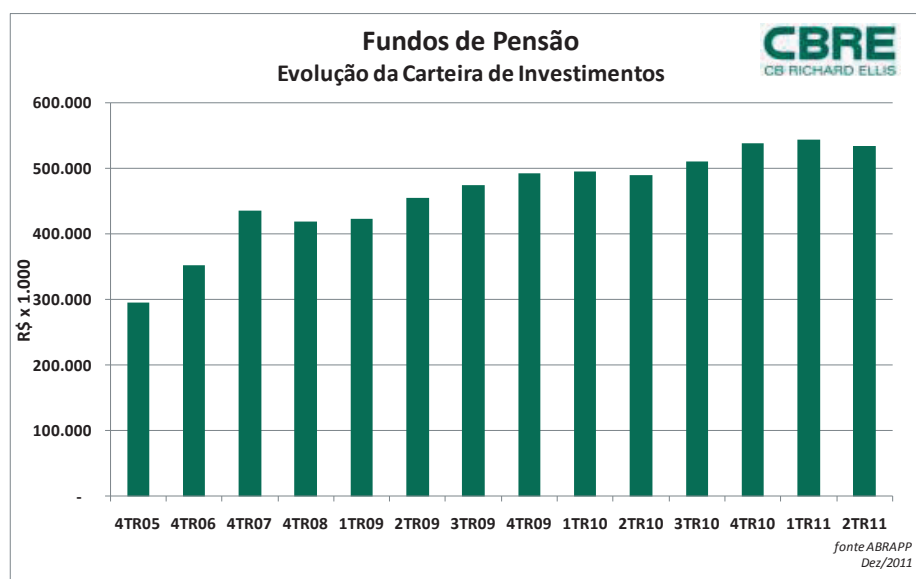
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

2.2.1 Investidores Institucionais

a. Fundos de Pensão

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 500 bilhões (15,8% do PIB), quase 2,0 milhões de participantes ativos, 600 mil inativos e pouco mais de três milhões de dependentes. O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros.

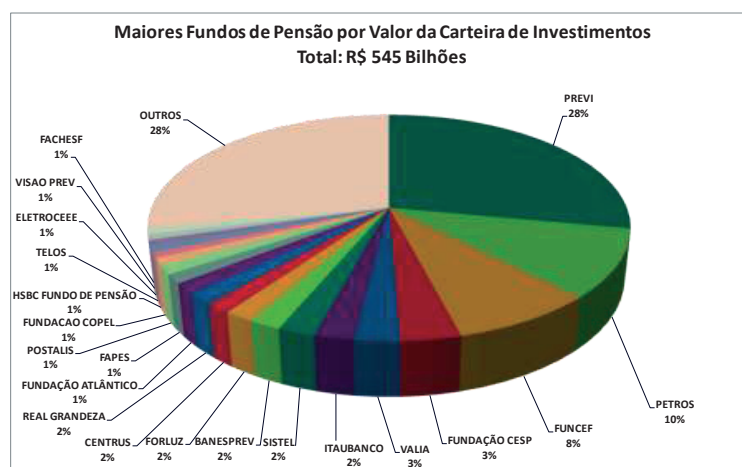


Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R\$ 10 bilhões	7
2	De R\$ 1 bilhão a R\$ 10 bilhões	55
3	De R\$ 500 milhões a R\$ 1 bilhão	41
4	Inferior a R\$ 500 milhões	250

A tabela a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

MAIORES FUNDOS DE PENSÃO POR VALOR DOS INVESTIMENTOS					
	Fundo de Pensão	Ativos (R\$ x 1.000)		Fundo de Pensão	Ativos (R\$ x 1.000)
1	PREVI	145.625.527	11	REAL GRANDEZA	7.981.090
2	PETROS	47.999.471	12	FUNDAÇÃO ATLÂNTICO	7.505.700
3	FUNCEF	39.541.662	13	FAPES	6.748.365
4	FUNDAÇÃO CESP	17.709.389	14	POSTALIS	5.892.991
5	VALIA	13.024.714	15	FUNDACAO COPEL	5.249.755
6	ITAUBANCO	11.445.938	16	HSBC FUNDO DE PENSÃO	4.494.387
7	SISTEL	11.138.324	17	TELOS	4.410.741
8	BANESPREV	9.535.227	18	ELETROCEEE	4.206.587
9	CENTRUS	8.220.900	19	VISAO PREV	4.117.311
10	FORLUZ	8.636.520	20	FACHESF	4.107.148



Estes fundos concentram mais de 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

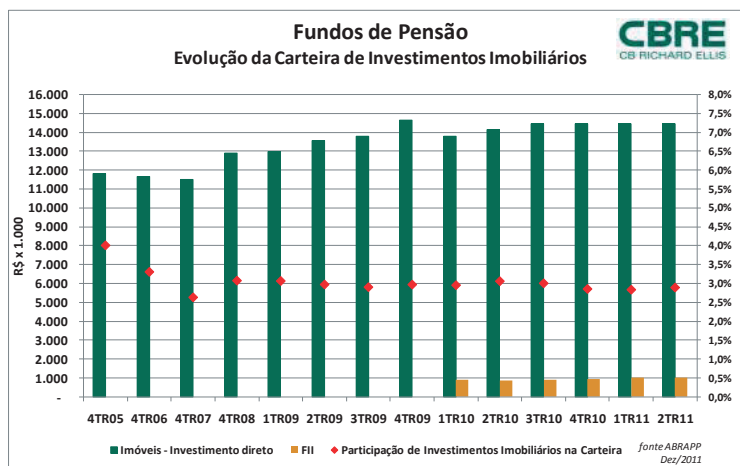
Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos 10 anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo, sendo que a maioria deles preferiu concentrar seus investimentos no mercado de renda variável. No entanto, alguns deles já estão voltando ao mercado imobiliário e fizeram novas aquisições recentemente.

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor patrimonial da carteira imobiliária dos fundos de pensão ao longo dos últimos 6 anos.



b. Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio / grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

Estimamos que o patrimônio das cinco maiores *property companies* focadas nos mercados de escritório e industrial esteja próximo de R\$ 20 Bilhões, enquanto aquelas focadas em shopping centers já atinjam R\$ 30 Bilhões.

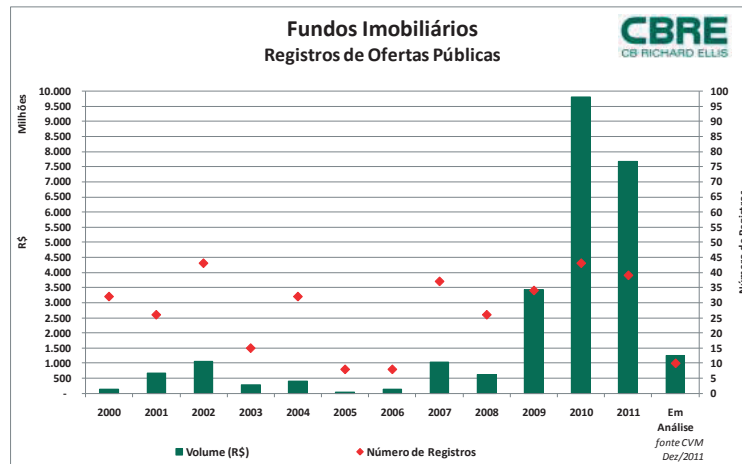
c. Fundos Imobiliários

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os "fundos públicos", listados nas bolsas de valores, e os "fundos privados". O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



É notável o salto no volume registrado a partir de 2009, quando se totalizou cerca de R\$ 3,5 Bilhões em registros de ofertas. Em 2010 foi alcançado recorde histórico de mais de R\$ 9,5 Bilhões e o ano de 2011 deve se encerrar com mais de R\$ 7,5 Bilhões, sendo que há ainda mais de R\$ 1,0 Bilhão em análise.

Fica claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Existem hoje mais de 90 fundos imobiliários, com patrimônio estimado de mais de R\$ 6 Bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 9% e 10% anualizado, lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R\$ 5 e 10 milhões e algumas poucas alcancem até R\$ 20 milhões.

Nota-se, também, nos últimos anos, um forte crescimento da demanda pelo segmento de salas comerciais e consultórios médicos, tendo sido realizados muitos lançamentos com sucesso nesse mercado.

e. Companhias de Seguro

Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

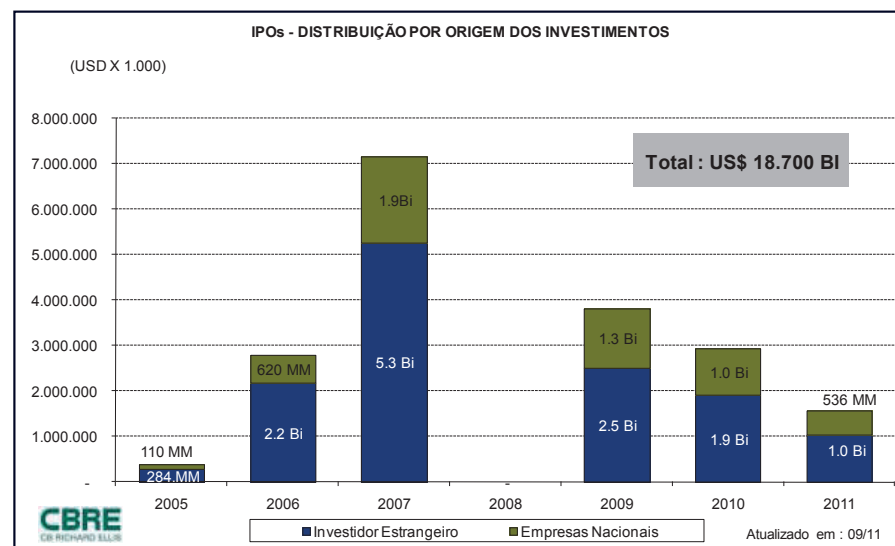
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora também já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado nacional. Começa também a haver uma preferência pela compra de imóveis inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

Essa tendência da entrada fica clara na colocação dos IPOs de empresas imobiliárias brasileiras ocorridas a partir de 2005, o que ultrapassa os US\$ 18,7 Bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Até 2007, foram captados mais de US\$ 10,5 Bilhões, enquanto que em 2008 não ocorreram ofertas em razão do cenário de crise financeira internacional. No entanto, em 2009 houve uma retomada dos processos de captação, com BR Malls, MRV, Multiplan, Rossi, Cyrela, Brookfield, PDG Realty, Iguatemi e Aliansce, captando quase US\$ 4 Bilhões, superando bastante o nível de 2006.

Em 2010 as captações somaram US\$ 2,9 Bilhões, com destaque para a oferta pública da BR Properties no início do ano. Em 2011 as captações estão em R\$ 1,6 Bilhões, com destaque para a oferta pública da BR Malls no mês de Maio.

De modo geral, desde 2005, o interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife. Também buscam oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste, é sentido a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado turístico- imobiliário de segunda residência.

2.2.3 Retorno Inicial Esperado

O Banco Central vem estabelecendo quedas na taxa SELIC desde o terceiro trimestre de 2011, para controlar a inflação e desaceleração da economia do país diante dos perigos da crise que paira sobre a saúde financeira mundial. Em 31 dezembro de 2011, a meta da taxa SELIC estava em 11,00% a.a.

Com a tendência de queda da taxa de juros no longo prazo, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo.

Somado a isso, os valores de locações continuam em alta, acima da inflação, e na grande maioria dos casos, temos visto crescimento dos valores de imóveis, mesmo com a adoção de taxas de desconto mais elevadas, haja vista que o crescimento dos aluguéis tem compensado o aumento dessas taxas.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais, praticadas em escritórios:

Tipo de Imóvel	Retorno Inicial (<i>Initial Yield</i>)
Escritórios Classe A	9,00% - 11,50%
Escritórios Classe B	10,50% - 12,00%
Galpões de Logística	9,50% - 12,00%
Shopping Centers	8,0% - 11,0%
Imóveis para Varejo	10,0% - 13,0%

3

ANÁLISE DE VALOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

a. Positivos

- O complexo possui boas especificações técnicas, construtivas e de acabamento, em que se pode destacar as amplas lajes das torres Padaviri e Demini;
- A região de Alphaville vem se desenvolvendo rapidamente, com importantes investimentos no mercado de escritórios, representando potencial alternativa para as instalações de grandes empresas;
- O complexo possui ampla disponibilidade de vagas de estacionamento com a entrega do Deckpark, amenizando o fato de haver apenas dois subsolos;

b. Negativos

- Novos empreendimentos corporativos de alto-padrão em obras e em projeto na região serão concorrentes diretos;
- A possibilidade de um ocupante de grande porte, com mais de 10% da área locável desocupar parte das Torres B e C, impactaria no curto prazo o fluxo de caixa e, consequentemente, a rentabilidade esperada. Trataremos deste aspecto na análise de valor, item 3.1.3.

3.1.2 Liquidez e Potenciais Compradores

O Centro Administrativo Rio Negro pode ser considerado um dos melhores empreendimentos prontos, senão o melhor, do gênero em Alphaville, com ocupantes corporativos de grande porte. Conta com boa disponibilidade de vagas de estacionamento e boa infra-estrutura de serviços.

Tais características, associadas às condições do mercado, fundamentam liquidez aos imóveis em questão. Em termos gerais, é um empreendimento voltado a grandes investidores pessoa jurídica, property companies, fundos de pensão ou fundos de investimento imobiliário, que buscam aquisições a preços mais competitivos, apostando no potencial de crescimento do mercado de escritórios da região.

3.1.3 Raciocínio de Valor

A pedido da XP INVESTIMENTOS, analisamos duas hipóteses para o empreendimento em questão:

HIPÓTESE 1: Avaliação das Torres B e C, compreendendo 33.419,93 m² de escritórios, 1.673,07 m² de lojas, além de depósitos e Deckpark (estacionamento);

HIPÓTESE 2: Avaliação das Torres B e C, compreendendo apenas os 33.419,93 m² de escritórios e os depósitos.

a. Hipótese 1: Torres B, C (Escritórios, Lojas, Depósitos) e Deckpark

Receita de Aluguel

Aluguel Contratado

De acordo com os contratos em vigor, devidamente ajustados pelos respectivos índices de preços de modo a refletir a data-base Dezembro de 2011, a receita de aluguel total dos imóveis é de R\$ 1.984.886 mensais.

Esta receita já inclui as receitas com deckpark e depósitos, além de receitas com caixas eletrônicos e antenas. Excluindo tais receitas, tem-se o total de R\$ 1.860.870

Aluguel Potencial

O aluguel de mercado para as áreas de escritórios em análise, no estado atual, foi determinado considerando outros imóveis com características semelhantes em oferta ou comercializados recentemente.

Analisando as informações de mercado, obtivemos um valor de locação base para os edifícios entre R\$ 56/m² e R\$ 62/m² de área locável de escritórios. Com base nestes dados, acreditamos que o valor aplicável potencial para as unidades de escritórios, que somam 33.419,93 m², estaria dentro da seguinte faixa:

Aluguel Potencial - Escritórios

Faixa de Valor Provável

R\$ 1.871.500 a R\$ 2.072.000 (por mês)

Adicionalmente à área de escritórios, buscamos um valor referencial no próprio empreendimento que estabeleceria uma receita potencial para as lojas. Desta forma, analisando os valores praticados e pedidos, chegamos à faixa de valores entre R\$ 56/m² e R\$ 62/m² por área locável de loja. Com base nestes dados, acreditamos que o valor aplicável potencial para as lojas, que somam 1.673,07 m², estaria dentro da seguinte faixa:

Aluguel Potencial - Lojas

Faixa de Valor Provável

R\$ 93.700 a R\$ 103.730 (por mês)

O empreendimento ainda apresenta outras receitas com aluguel dos depósitos, antena, caixas eletrônicos e estacionamento que totalizam R\$ 1.490.000 ao ano.

Análise de Valor

Valor de Mercado para Venda

Base: Capitalização Direta

Para o investidor, o raciocínio leva em consideração a rentabilidade esperada que o investimento possa lhe proporcionar, através de uma renda ou aluguel. Considerando as características dos imóveis, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 11,0% e 12,0% a.a., que aplicadas sobre a receita resulta nos seguintes valores:

Centro Administrativo Rio Negro - Capitalização Direta

Análise de Sensibilidade - Resultados

Yield Equivalente (a.a.)	Aluguel Mensal (R\$/m²)		
	56	58	62
12,0%	208.922.400	215.941.000	229.978.200
11,5%	218.005.983	225.329.739	239.977.252
11,0%	227.915.345	235.572.000	250.885.309

Valor de Mercado Venda – Capitalização Direta

Faixa de Valor Provável

R\$ 209.000.000 a R\$ 251.000.000

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

Base: Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

Esta análise considera a projeção de um fluxo de caixa de receitas e despesas do empreendimento. A tabela a seguir resume as premissas do fluxo de caixa. As premissas do fluxo de caixa são:

Aluguel de Mercado R\$/m² locável	R\$ 58/m²
Probabilidade de Renovação*	80%
Meses vagos (caso não haja renovação)	3 meses
Carência na renovação	2 meses
Comissão Novas Locações	1,5 aluguel
Taxa de Atratividade % a.a.	11,0% a.a.
Taxa de Perpetuidade (10º ano)	9,00% a.a.

* O Bradesco ocupa 10.054m² (escritórios, loja e academia). Visto que o Bradesco adquiriu a Torre Javaperi, recém construída no complexo Centro Administrativo Rio Negro, consideramos que cerca de 50% daquela área vagaria ao término do contrato, sendo reabsorvidas em 7 meses. Aos demais contratos do empreendimento, consideramos 80% de probabilidade de renovação.

O valor presente do fluxo de caixa descontado é apresentado na matriz de sensibilidade abaixo:

Centro Administrativo Rio Negro - Fluxo de Caixa Descontado
Análise de Sensibilidade - Resultado - Contratos Vigentes

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)			
Taxa de Capitalização (% a.a.) 10º Ano	Taxa de Desconto		
	10,5%	11,0%	11,5%
8,50%	258.972.230	250.918.173	243.204.477
9,00%	252.761.325	244.981.435	237.528.652
9,50%	247.204.200	239.669.617	232.450.282

Valor de Mercado Venda – Fluxo de Caixa Descontado

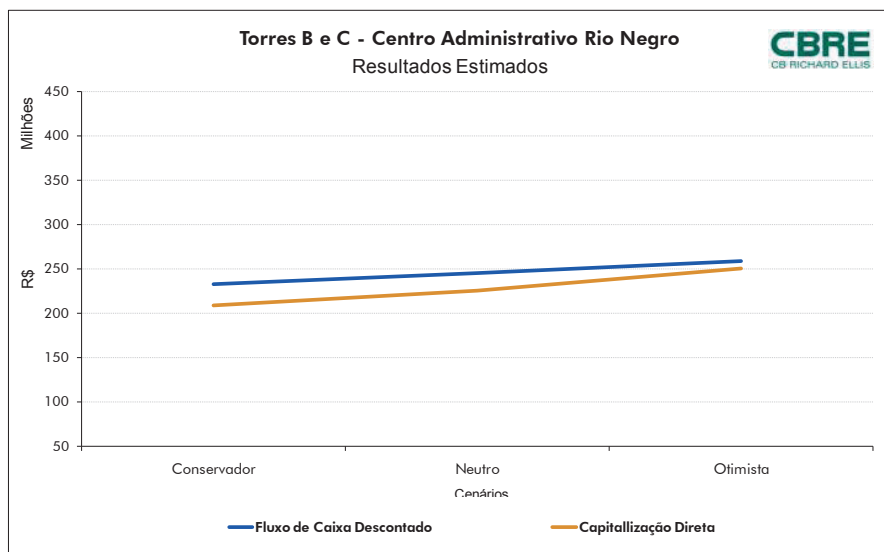
Faixa de Valor Provável

R\$ 232.500.000 a R\$ 259.000.000

O fluxo de caixa projetado está a seguir.

Análise dos Resultados

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



Desta forma, as análises indicam que o valor de venda para investimento do imóvel estaria dentro da seguinte faixa de valor:

Faixa de Valor Provável
R\$ 215.000.000 a R\$ 260.000.000

O fluxo de caixa está anexado ao Apêndice D.

b. Hipótese 2: Torres B e C, Apenas Escritórios (e depósitos)

Receita de Aluguel

Aluguel Contratado

De acordo com os contratos em vigor, devidamente ajustados pelos respectivos índices de preços de modo a refletir a data-base Dezembro de 2011, a receita de aluguel total dos imóveis é de R\$ 1.805.716 mensais.

Nesta hipótese, excluímos as lojas e o Deckpark, de modo que esta receita inclui apenas as receitas com os depósitos, além de receitas com caixas eletrônicos e antenas. Excluindo tais receitas, tem-se o total de R\$ 1.787.147.

Aluguel Potencial

O aluguel de mercado para as áreas de escritórios em análise, no estado atual, foi determinado considerando outros imóveis com características semelhantes em oferta ou comercializados recentemente.

Analisando as informações de mercado, obtivemos um valor de locação base para os edifícios entre R\$ 56/m² e R\$ 62/m² de área locável de escritórios. Com base nestes dados, acreditamos que o valor aplicável potencial para as unidades de escritórios, que somam 33.419,93 m², estaria dentro da seguinte faixa:

Aluguel Potencial - Escritórios
Faixa de Valor Provável
R\$ 1.871.500 a R\$ 2.072.000 (por mês)

Nesta hipótese, consideramos ainda as receitas com aluguel dos depósitos, antena, caixas eletrônicos que totalizam cerca de R\$ 222.820 ao ano.

Análise de Valor

Valor de Mercado para Venda

Base: Capitalização Direta

Para o investidor, o raciocínio leva em consideração a rentabilidade esperada que o investimento possa lhe proporcionar, através de uma renda ou aluguel. Considerando as características dos imóveis, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 11,0% e 12,0% a.a., que aplicadas sobre a receita resulta nos seguintes valores:

Centro Administrativo Rio Negro - Capitalização Direta**Análise de Sensibilidade - Resultados**

Yield Equivalente (a.a.)	Aluguel Mensal (R\$/m²)		
	56	58	62
12,0%	190.252.884	196.981.312	210.438.168
11,5%	198.524.749	205.545.717	219.587.654
11,0%	207.548.601	214.888.704	229.568.911

Valor de Mercado Venda – Capitalização Direta**Faixa de Valor Provável****R\$ 190.250.000 a R\$ 229.570.000**

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

Base: Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

Esta análise considera a projeção de um fluxo de caixa de receitas e despesas do empreendimento. A tabela a seguir resume as premissas do fluxo de caixa. As premissas do fluxo de caixa são:

Aluguel de Mercado R\$/m² locável	R\$ 58/m²
Probabilidade de Renovação*	80%
Meses vagos (caso não haja renovação)	3 meses
Carência na renovação	2 meses
Comissão Novas Locações	1,5 aluguel
Taxa de Atratividade % a.a.	11,0% a.a.
Taxa de Perpetuidade (10º ano)	9,00% a.a.

* O Bradesco ocupa 10.054m² (escritórios, loja e academia). Visto que o Bradesco adquiriu a Torre Javaperi, recém construída no complexo Centro Administrativo Rio Negro, consideramos que cerca de 50% daquela área vagaria ao término do contrato, sendo reabsorvidas em 7 meses. Aos demais contratos do empreendimento, consideramos 80% de probabilidade de renovação.

O valor presente do fluxo de caixa descontado é apresentado na matriz de sensibilidade abaixo:

Centro Administrativo Rio Negro - Fluxo de Caixa Descontado
Análise de Sensibilidade - Resultado - Contratos Vigentes

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R\$)			
Taxa de Capitalização (% a.a.)	Taxa de Desconto		
10º Ano	10,5%	11,0%	11,5%
8,50%	234.098.529	226.819.009	219.847.137
9,00%	228.482.111	221.450.516	214.714.583
9,50%	223.456.895	216.647.128	210.122.298

Valor de Mercado Venda – Fluxo de Caixa Descontado

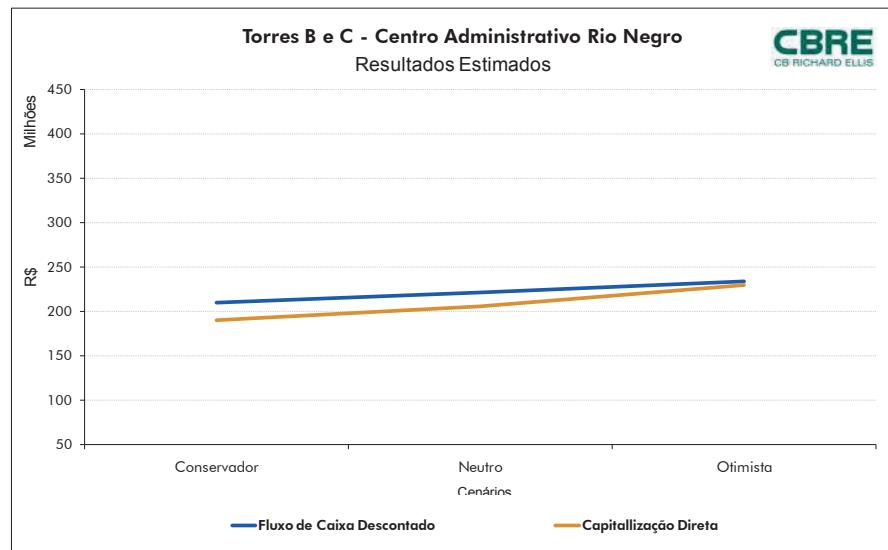
Faixa de Valor Provável

R\$ 210.125.000 a R\$ 234.100.000

O fluxo de caixa projetado está a seguir.

Análise dos Resultados

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



Desta forma, as análises indicam que o valor de venda para investimento do imóvel estaria dentro da seguinte faixa de valor:

Faixa de Valor Provável

R\$ 192.000.000 a R\$ 235.000.000

O fluxo de caixa está anexado ao Apêndice D.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

Somos da opinião que o valor de mercado para as hipóteses estabelecidas, na data de 31 de dezembro de 2011, estava em torno de

- a. Hipótese 1: Torres B, C (Escritórios, Lojas, Depósitos) e Deckpark**
R\$ 237.500.000 (Duzentos e Trinta e Sete Milhões e Quinhentos Mil Reais ¹⁰).
- b. Hipótese 2: Torres B e C, Apenas Escritórios (e Depósitos)**
R\$ 213.500.000 (Duzentos e Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais).

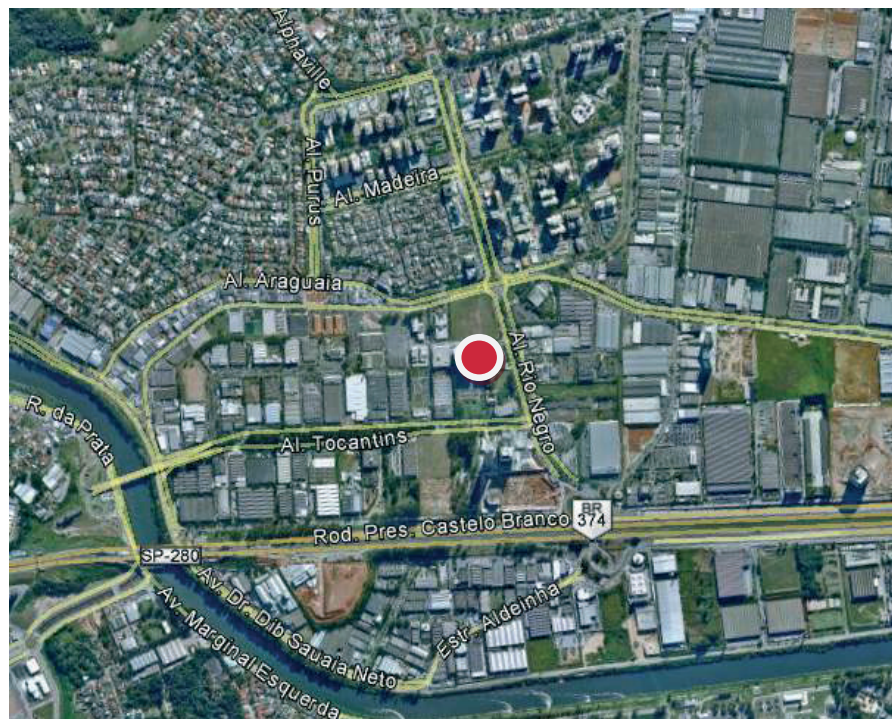
¹⁰ Apenas como referência, na data acima, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,8758.

A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

B

FOTOGRAFIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FOTOGRAFIAS



VISTA AVENIDA RIO NEGRO

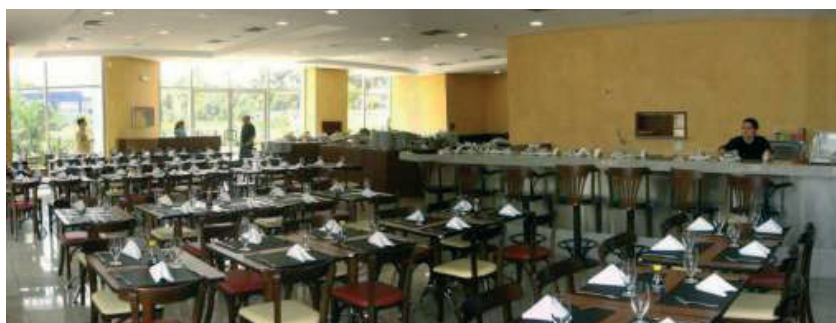


CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO

FOTOGRAFIAS



HALL DE ELEVADORES



RESTAURANTE



PANORAMA 1: ÁREA DE ESCRITÓRIOS

FOTOGRAFIAS



PANORAMA 2: LADO OPOSTO DA FOTO ANTERIOR



SUBSOLO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EVIDÊNCIAS DE MERCADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

C.A. RIO NEGRO - Elementos Comparativos em Oferta e Transação de Escritórios - Locação

INFORMAÇÕES GERAIS						COMERCIALIZAÇÃO			HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES					
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Nº	Município	UF	Oferta / Transação	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	RS/m²
1	CEA I - TORRE 1 CENTRO EMPRESARIAL ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	Barueri	SP	Oferta	ago/11	717	35.850	50	0,90	1,10	1,10	54
2	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Oferta	set/11	475	30.900	65	0,90	1,05	1,00	61
3	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Oferta	set/11	7.698	458.000	59	0,90	1,05	1,00	56
4	CASTELO BRANCO OFFICE PARK - TISHMANN	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Oferta	mai/11	32.000	1.970.000	60	0,90	1,05	1,00	57
5	I-TOWER - SHOPPING IGUAÍTEMI	AL. RIO NEGRO	0	Barueri	SP	Oferta	ago/11	-	114.155	85	0,90	1,00	1,10	84
6	CEA II - TORRE NORTE CENTRO EMPR. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	Barueri	SP	Oferta	abr/11	13.345	667.237	50	0,90	1,05	1,10	52
7	CANOPUS CORPORATE ALPHAVILLE - 1	AV. TAMBORÉ	267	Barueri	SP	Oferta	mai/11	28.000	1.540.000	55	0,90	1,05	1,10	57
8	CANOPUS CORPORATE ALPHAVILLE - B1.2	AV. TAMBORÉ	267	Barueri	SP	Oferta	mai/11	28.000	1.540.000	55	0,90	1,05	1,10	57
9	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Transação	mar/10	7.925	475.494	60	1,00	1,05	1,00	63
10	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Transação	ago/10	2.012	120.745	60	1,00	1,05	1,00	63
11	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Transação	dez/10	1.981	119.380	60	1,00	1,05	1,00	63
12	CASTELO BRANCO OFFICE PARK JACARANDÁ	AV. MARCOS PENTEADOS	939	Barueri	SP	Transação	abr/11	2.012	131.366	65	1,00	1,05	1,00	69
13	CENTRO AD. RIO NEGRO - JAÇARI	AL. RIO NEGRO	585	Barueri	SP	Transação	set/10	89	5.000	56	1,00	1,00	1,00	56
14	CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAURI	AL. RIO NEGRO	585	Barueri	SP	Transação	ago/10	1.222	65.978	54	1,00	1,00	1,00	54
15	CEA II- TORRE SUL CENTRO EMPR. ARAGUAIA	AL. ARAGUAIA	2146	Barueri	SP	Transação	-	12.119	533.790	44	1,00	1,10	1,10	53

C.A. RIO NEGRO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Aluguel de Mercado

Elementos Comparativos em Oferta e Transações de Escritórios - Locação

Média	(R\$/m² de área privativa)	60	Média Saneada	(R\$/m² de área privativa)	58
Limite Inferior	- 30%	42	Limite Inferior	- 10%	52
Limite Superior	+ 30%	78	Limite Superior	+ 10%	64
Cálculo de Valor					
Conclusão de Valor					
Valor Adotado	(R\$/m² de área privativa)	58	Valor Médio	R\$ 1.938.400	58 /m² de AP
Área da Situação	(m² de área privativa)	33.420	Limite Inferior	R\$ 1.871.500	56 /m² de AP
			Limite Superior	R\$ 2.072.000	62 /m² de AP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

D

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fluxo de Caixa FII - 10 anos (R\$)										
Ano Terminando em	Ano 1 nov/12	Ano 2 nov/13	Ano 3 nov/14	Ano 4 nov/15	Ano 5 nov/16	Ano 6 nov/17	Ano 7 nov/18	Ano 8 nov/19	Ano 9 nov/20	Ano 10 nov/21
Receita Bruta Potencial										
Receita Base de Aluguel	R\$22.923.806	R\$24.208.437	R\$24.289.516	R\$24.423.658	R\$24.475.533	R\$24.495.329	R\$24.495.321	R\$24.495.322	R\$24.495.324	R\$24.495.322
Vacância: Absorção e Renovações	(1.046.078)	(583.604)	(106.299)	(471.024)	(106.299)	(783.037)	(398.100)	(70.866)	(506.457)	(106.299)
Carência	(262.484)	(89.571)	(31.557)	(203.848)	(43.861)	(163.869)	(320.412)	(31.557)	(175.502)	(72.207)
Receita de Aluguel Efetiva										
Receita com Reembolso de Desp. Operacionais	21.615.244	23.533.262	24.151.660	23.748.786	24.325.373	23.548.423	23.776.809	24.392.899	23.813.365	24.316.816
Estacionamento	3.067.426	3.128.108	3.190.734	3.142.881	3.190.734	3.101.942	3.152.447	3.195.383	3.138.232	3.190.734
Depósitos	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366	1.265.366
Caixa Eletrônico	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582	89.582
Antenas	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860	40.860
	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389	92.389
Receita Bruta Potencial Total										
	26.170.867	28.149.567	28.830.591	28.379.864	29.004.304	28.138.562	28.417.453	29.076.479	28.439.794	28.995.747
Receita Bruta Efetiva										
	26.170.867	28.149.567	28.830.591	28.379.864	29.004.304	28.138.562	28.417.453	29.076.479	28.439.794	28.995.747
Despesas Operacionais										
Despesas Operacionais Reembolsáveis	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693
Despesas Operacionais Total	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693	3.204.693
Receita Líquida Operacional										
	22.966.174	24.944.874	25.625.898	25.175.171	25.799.611	24.933.869	25.212.760	25.871.786	25.235.101	25.791.054
Comissões & Reservas										
Comissões	306.343	344.299	22.866	152.572	32.562	121.079	239.180	22.866	131.312	53.822
Reserva para Manutenção	344.493	374.173	384.388	377.628	386.994	374.008	378.191	388.077	378.527	386.866
Comissões & Reservas para Manutenção										
	650.836	718.472	407.254	530.200	419.556	495.087	617.371	410.943	509.839	440.688
Receita Líquida Prevista										
	R\$22.315.338	R\$24.226.402	R\$25.218.644	R\$24.644.971	R\$25.380.055	R\$24.438.782	R\$24.595.389	R\$25.460.843	R\$24.725.262	R\$25.350.366

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1

CONSIDERAÇÕES GERAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.1 FII CENTRO ADM. RIO NEGRO

1.1.1 Considerações Gerais

A CBRE recomenda a leitura completa do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade realizados.

A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.

O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderão haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo, não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação e no estudo de viabilidade.

Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação, por parte da CBRE, de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII.

Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda do imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

1.1.2 Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste document referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, os fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

1.1.3 Formato de Investimento

Tendo em vista as análises dos imóveis avaliados, consideraremos aqui o retorno financeiro proporcionado pelos imóveis, por meio da projeção de suas receitas líquidas operacionais, através da aquisição dos mesmos por um fundo de investimento imobiliário (FII). Desta forma, analisaremos a viabilidade do FII considerando todas as despesas envolvidas no seu processo de estruturação, dados estes fornecidos pelos estruturadores do FII.

Por solicitação da XP INVESTIMENTOS, para a análise de viabilidade do FII, consideramos as duas hipóteses apresentadas a seguir:

a) HIPÓTESE 1 – Colocação Integral do FII: O FII arrecadaria capital suficiente para adquirir todos os imóveis avaliados neste relatório;

A aquisição das Torres B e C e do Deckpark do Centro Administrativo Rio Negro, será feita pelo valor de **R\$ 232.700.000** (Duzentos e Trinta e Dois Milhões e Setecentos Mil Reais), ou seja, 2,0% menor que o valor avaliado

b) HIPÓTESE 2 – Colocação Parcial do FII: O FII arrecadaria capital suficiente para adquirir os imóveis avaliados neste relatório com exceção das Lojas e Deckpark.

A aquisição das Torres B e C será feita pelo valor de **R\$ 213.500.000** (Duzentos e Treze Milhões e Quinhentos Mil Reais).

1.1.4 Rentabilidade Garantida

Admitiremos nas análises como condição básica a criação de uma *escrow account* que garantirá a rentabilidade de 10% até o esgotamento desses recursos, ou até 2 anos, independentemente dos contratos de locação existentes, ou seja, que a renda final oferecida aos futuros cotistas será complementada, caso seja necessário, com quantias em reserva para chegar a esse percentual de rendimento indicado.

Ressaltamos que os contratos de locação permanecem em vigor e que, conforme permitido em Lei, deverão ser atualizados gradativamente.

2

ANÁLISE DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 COLOCAÇÃO INTEGRAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE

2.1.1 Valor de Emissão

O valor de emissão do fundo de investimento imobiliário é a soma do valor de aquisição do imóvel adotado e as despesas não recorrentes do fundo, calculadas no item a seguir, totalizando **R\$ 267.600.000** (Duzentos e Sessenta e Sete Milhões e Seiscentos Mil Reais).

2.1.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir descreve as despesas não recorrentes admitidas no fluxo de caixa, com base dezembro de 2011:

Despesas não recorrentes	%	R\$
ITBI (%)	5,00%	11.635.000,00
Laudêmio	5,00%	11.635.000,00
CVM Taxa de Registro		82.870,00
Taxa Bovespa	0,01%	23.270,00
Bovespa - Taxa de Registro		8.000,00
Avaliação + Estudo de Viabilidade		20.000,00
Assessoria Jurídica		50.000,00
Custos de Cartório	0,20%	465.400,00
Publicidade		125.000,00
Emissão de Fundo		151.460,00
Subtotal		24.196.000
Estruturação	0,50%	1.338.000
Distribuição	3,50%	9.366.000
Despesas Não Recorrentes		34.900.000

2.1.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos adotados operacionais recorrentes do fundo, conforme informado pelo estruturador do FII.

Despesas Recorrentes	%	R\$	
Administração (%a.a.)	0,20%	465.400	
Asset Management (R\$) - Ano 1	0,50%	108.076	Ano 1
A partir do Ano 3	0,80%	193.213	Ano 3
A partir do Ano 4	1,50%	356.232	Ano 4
CVM (R\$ ao ano)		30.720	
BM&Fbovespa Anual (R\$ ao ano)		8.000	
Auditoria (R\$ ao ano)		30.000	
Escrituração (R\$ ao ano)		60.000	
Publicações, Registro e Outros (R\$ ao ano)		18.000	
Despesas recorrentes*		968.352	

* Considerando o Ano 4 do item Asset Management

2.1.4 Fluxo de Caixa

Para a análise do fluxo de caixa do FII, consideramos as receitas e despesas anuais inerentes à estruturação do mesmo:

- Receita Líquida Operacional: Receita proveniente da locação dos andares em estudo, deduzidas as despesas mediante vacância, carência, comissão de comercialização, reserva para manutenção e reformas;
- Despesas Recorrentes e Não Recorrentes: de acordo com as tabelas acima.

Embora o FII tenha prazo indeterminado de existência, para o cálculo correto da Taxa Interna de Retorno (TIR) do FII, aplicamos no décimo ano da análise uma taxa de perpetuidade em linha com as práticas de mercado para estimar o valor dos imóveis ao final do prazo de análise do fluxo de caixa.

Para este estudo de viabilidade, projetamos uma inflação de 5,69% a.a. no ano 1, 5,50% no ano 2 e 5,00% nos demais anos, de acordo com o relatório Focus do Banco Central datado de 02/12/2011.

Como já mencionado, a rentabilidade nominal garantida de 10% a.a. por 3 anos consecutivos, traz a necessidade de uma reserva financeira. Nesta análise temos:

Reserva Financeira	R\$
ANO 1	5.164.858
ANO 2	1.926.427
Total	7.091.285
Margem de Segurança (20%)	1.418.257
Total com Margem	8.509.542

Dispomos a seguir o fluxo de caixa do fundo de investimento imobiliário.

Fluxo de Caixa FII - 10 anos (R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Líquida Operacional Total	22.315.338	24.272.402	25.218.644	24.644.971	25.380.055	24.438.782	24.595.389	25.460.843	24.775.662	25.350.366
Reverda do Ativo ao final do 10º ano										286.567.267
Despesas Recorrentes do Fundo Imobiliário (R\$)										
Administração (%a.a.)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)	(465.400)
Asset Management (R\$) - Ano 1	(108.076)	(117.666)	(193.213)	(356.232)	(364.881)	(353.726)	(356.652)	(365.893)	(357.200)	(364.752)
CVM (R\$ ao ano)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)
BNI&Fluorepa Anual (R\$ ao ano)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)
Auditoria (R\$ ao ano)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Escrituração (R\$ ao ano)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Publicações, Registro e Outros (R\$ ao ano)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)
Despesas Recorrentes FII Total	(720.196)	(729.786)	(805.333)	(968.352)	(977.001)	(965.346)	(968.772)	(978.013)	(969.320)	(976.872)
Balanco Após Despesas Recorrentes do FII (R\$)	21.595.142	23.496.616	24.413.311	23.676.619	24.403.054	23.473.436	23.626.617	24.482.830	23.755.942	24.373.494
Reverda do Ativo ao final do 10º ano	(267.600.000)		24.413.311	23.676.619	24.403.054	23.473.436	23.626.617	24.482.830	23.755.942	310.940.760
TIR Real (% a.a.)	9,28%									
Projeção da Inflação Anual (% a.a.) *	5,69%	5,50%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Balanco Projetado e Inflação (R\$)	21.595.142	24.833.573	27.221.562	27.720.135	29.999.163	30.299.183	32.021.752	34.841.309	35.497.225	38.241.000
Rentabilidade sobre valor de Foe (% a.a.)	8,07%	9,28%	10,17%	10,36%	11,21%	11,32%	11,97%	13,02%	13,27%	14,29%
Fluxo Final do FII (R\$)	21.595.142	24.833.573	27.221.562	27.720.135	29.999.163	30.299.183	32.021.752	34.841.309	35.497.225	441.929.686
TIR Nominal Estimada (% a.a.)	14,00%									
Garantia para Renda de 10% a.a. por 2 anos (R\$)	7.091.285	5.164.858								
Margem de Segurança 20%	8.509.542									
Balanco Projetado e Inflação e Garantia em 2 anos (R\$)	(267.600.000)	26.760.000	27.221.562	27.720.135	29.999.163	30.299.183	32.021.752	34.841.309	35.497.225	38.241.000
Fluxo Final do FII e Garantia (R\$)	(267.600.000)	26.760.000	27.221.562	27.720.135	29.999.163	30.299.183	32.021.752	34.841.309	35.497.225	441.929.686
TIR Nominal Estimada (% a.a.)	14,37%									

O FLUXO DE CAIXA APRESENTADO, ASSIM COMO A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS E/OU RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS

2.2.1 Rentabilidade Líquida

O cenário adotado retornou os seguintes resultados (nominais), partindo-se do patrimônio líquido nominal do fundo, considerando ambas as emissões:

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	% a.a.
ANO 1	10,00%
ANO 2	10,00%
ANO 3	10,17%
ANO 4	10,36%
ANO 5	11,21%
ANO 6	11,32%
ANO 7	11,97%
ANO 8	13,02%
ANO 9	13,27%
ANO 10	14,29%

2.2.2 Taxa Interna de Retorno

Considerando a capitalização ao final do fluxo do fundo, a uma taxa de 9,0% a.a., totalizando um valor de perpetuidade nominal de R\$ 441.929.686, obtivemos uma taxa interna de retorno nominal de **14,37% a.a.**, considerando o início do FII em dezembro de 2011.

A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

2.3 COLOCAÇÃO PARCIAL DO FII - PREMISSAS DA VIABILIDADE

2.3.1 Valor de Emissão

O valor de emissão do fundo de investimento imobiliário é a soma do valor de aquisição do imóvel adotado e as despesas não recorrentes do fundo, calculadas no item a seguir, totalizando **R\$ 245.558.000** (Duzentos e Quarenta e Cinco Milhões e Quinhentos e Cinquenta e Oito Mil Reais).

2.3.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir descreve as despesas não recorrentes admitidas no fluxo de caixa, com base dezembro de 2011:

Despesas não recorrentes	%	R\$
ITBI (%)	5,00%	10.675.000,00
Laudêmio	5,00%	10.675.000,00
CVM Taxa de Registro		82.870,00
Taxa Bovespa	0,01%	21.350,00
Bovespa - Taxa de Registro		8.000,00
Avaliação + Estudo de Viabilidade		20.000,00
Assessoria Jurídica		50.000,00
Custos de Cartório	0,20%	427.000,00
Publicidade		125.000,00
Emissão de Fundo		151.460,00
Subtotal		22.235.680
Estruturação	0,50%	1.227.790
Distribuição	3,50%	8.594.530
Despesas Não Recorrentes		32.058.000

2.3.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos adotados operacionais recorrentes do fundo, conforme informado pelo estruturador do FII.

Despesas Recorrentes	%	R\$	
Administração (%a.a.)	0,20%	427.000	
Asset Management (R\$) - Ano 1	0,50%	103.601	Ano 1
A partir do Ano 3	0,80%	183.925	Ano 3
A partir do Ano 4	1,50%	338.196	Ano 4
CVM (R\$ ao ano)		30.720	
BM&Fbovespa Anual (R\$ ao ano)		8.000	
Auditoria (R\$ ao ano)		30.000	
Escrituração (R\$ ao ano)		60.000	
Publicações, Registro e Outros (R\$ ao ano)		18.000	
Despesas recorrentes*		911.916	

* Considerando o Ano 4 do item Asset Management

2.3.4 Fluxo de Caixa

Para a análise do fluxo de caixa do FII, consideramos as receitas e despesas anuais inerentes à estruturação do mesmo:

- Receita Líquida Operacional: Receita proveniente da locação dos andares em estudo, deduzidas as despesas mediante vacância, carência, comissão de comercialização, reserva para manutenção e reformas;
- Despesas Recorrentes e Não Recorrentes: de acordo com as tabelas acima.

Embora o FII tenha prazo indeterminado de existência, para o cálculo correto da Taxa Interna de Retorno (TIR) do FII, aplicamos no décimo ano da análise uma taxa de perpetuidade em linha com as práticas de mercado para estimar o valor dos imóveis ao final do prazo de análise do fluxo de caixa.

Para este estudo de viabilidade, projetamos uma inflação de 5,69% a.a. no ano 1, 5,50% no ano 2 e 5,00% nos demais anos, de acordo com o relatório Focus do Banco Central datado de 02/12/2011.

Como já mencionado, a rentabilidade nominal garantida de 10% a.a. por 3 anos consecutivos, traz a necessidade de uma reserva financeira. Nesta análise temos:

Reserva Financeira	R\$
ANO 1	5.045.765
ANO 2	2.064.605
Total	7.110.370
Margem de Segurança (20%)	1.422.074
Total com Margem	8.532.444

Dispomos a seguir o fluxo de caixa do fundo de investimento imobiliário.

Fluxo de Caixa FII - 10 anos (R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Líquida Operacional Total	20.187.356	21.966.574	22.830.266	22.214.734	22.949.172	22.005.956	22.169.195	23.032.686	22.293.750	22.919.434
Reverenda do Ativo ao final do 10º ano										259.138.000
Despesas Recorrentes do Fundo Imobiliário (R\$)										
Administração (%a.a.)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)	(427.000)
Asset Management (R\$) - Ano 1	(103.601)	(112.510)	(183.925)	(338.196)	(346.832)	(335.157)	(338.651)	(347.873)	(339.146)	(346.703)
CVM (R\$ ao ano)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)	(30.720)
BVR&Fioresgia Anual (R\$ ao ano)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)	(8.000)
Auditoria (R\$ ao ano)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Escrituração (R\$ ao ano)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)
Publicações, Registro e Outros (R\$ ao ano)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)	(18.000)
Despesas Recorrentes FII Total	(677.321)	(686.230)	(757.645)	(911.916)	(920.552)	(908.877)	(912.371)	(921.593)	(912.866)	(920.423)
Balanco Após Despesas Recorrentes do FII (R\$)	19.510.035	21.280.344	22.072.621	21.302.818	22.028.570	21.096.979	21.256.824	22.111.094	21.380.884	21.999.011
Reverenda do Ativo ao final do 10º ano	(245.558.000)	21.280.344	22.072.621	21.302.818	22.028.570	21.096.979	21.256.824	22.111.094	21.380.884	281.137.011
TIR Real (% a.a.)	9,04%									
Projeção da Inflação Anual (% a.a.) *	5,69%	5,50%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Balanco Projetado c/ Inflação (R\$)	19.510.035	22.491.195	24.611.623	24.940.934	27.080.163	27.231.685	28.809.912	31.466.111	31.948.305	34.515.535
Rentabilidade sobre valor de Foco (% a.a.)	7,95%	9,16%	10,02%	10,16%	11,03%	11,09%	11,73%	12,81%	13,01%	14,06%
Fluxo Final do FII (R\$)	19.510.035	22.491.195	24.611.623	24.940.934	27.080.163	27.231.685	28.809.912	31.466.111	31.948.305	399.551.559
TIR Nominal Estimada (% a.a.)	13,75%									
Garantia para Renda de 10% a.a. por 2 anos (R\$)	7.110.370	5.045.765	2.064.605							
Margem de Segurança 20%	8.532.444									
Balanco Projetado c/ Inflação e Garantia em 2 anos (R\$)	24.555.800	24.555.800	24.611.623	24.940.934	27.080.163	27.231.685	28.809.912	31.466.111	31.948.305	34.515.535
Fluxo Final do FII c/ Garantia (R\$)	(245.558.000)	24.555.800	24.611.623	24.940.934	27.080.163	27.231.685	28.809.912	31.466.111	31.948.305	434.067.094
TIR Nominal Estimada (% a.a.)	14,14%									

O FLUXO DE CAIXA APRESENTADO, ASSIM COMO A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS E/OU RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

2.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

2.4.1 Rentabilidade Líquida

O cenário adotado retornou os seguintes resultados (nominais), partindo-se do patrimônio líquido nominal do fundo, considerando ambas as emissões:

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	% a.a.
ANO 1	10,00%
ANO 2	10,00%
ANO 3	10,02%
ANO 4	10,16%
ANO 5	11,03%
ANO 6	11,09%
ANO 7	11,73%
ANO 8	12,81%
ANO 9	13,01%
ANO 10	14,06%

2.4.2 Taxa Interna de Retorno

Considerando a capitalização ao final do fluxo do fundo, a uma taxa de 9,0% a.a., totalizando um valor de perpetuidade nominal de R\$ 399.551.559, obtivemos uma taxa interna de retorno nominal de **14,14% a.a.**, considerando o início do FII em dezembro de 2011.

A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

Composição do Relatório

Este relatório de Valoração e Estudo de Viabilidade de FII é composto por um total de 83 páginas.

ANEXO X

- DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA DA AVALIADORA

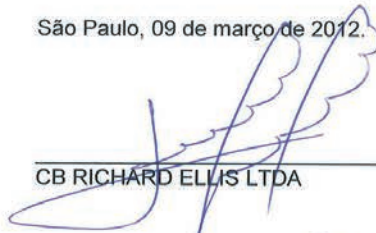
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

A **CB RICHARD ELLIS LTDA** declara, em relação ao laudo de avaliação imobiliária do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro, situado na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, Barueri/SP, datado de 09 de março de 2012, apresentado ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**:

- (i) as informações contidas no laudo de avaliação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e que agiu com elevados padrões de diligência para assegurar tal veracidade, consistência, correção e suficiência;
- (ii) a avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços;
- (iii) a declarante não possui ligação ou conflito de interesse em relação à proprietária dos imóveis avaliados, ao fundo contratante e/ou às instituições administradoras, gestoras e coordenadores do referido fundo.

São Paulo, 09 de março de 2012.



CB RICHARD ELLIS LTDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

- DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO LÍDER ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 7, 2º andar - salas 201 a 208, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0001-04, na qualidade de Coordenadora Líder ("Coordenador Líder") da distribuição de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e de seu Regulamento, declara que, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII:

- (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, da Administradora e Coordenador Líder, suas atividades e situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à Oferta.
- (ii) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e que agiu com elevados padrões de diligência para assegurar tal veracidade, consistência, correção e suficiência.
- (iii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03.

O Coordenador Líder declara ainda que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 14 de março de 2012.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Guilherme Beneditino
Diretor

Coordenador Líder

Nome:
Cargo:
CPF:

Marcelo Maisonnave de Oliveira
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

- DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

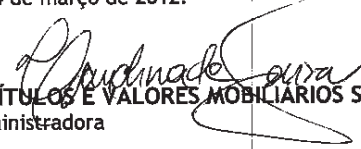
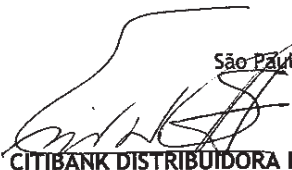
DECLARAÇÃO

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, na qualidade de “Administradora” do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII** constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08 e de seu Regulamento, declara que, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, o Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**:

- (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, da Administradora e Coordenador Líder, suas atividades e situação econômico-financeira e dos riscos inerentes à Oferta.
- (ii) as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e que agiu com elevados padrões de diligência para assegurar tal veracidade, consistência, correção e suficiência.
- (iii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03.

A Administradora declara ainda que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 14 de março de 2012.


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

Erick Wainor de Carvalho
RG: 7.166.000.894-0
CPF: 277.646.538-61

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

Carolina Cardoso F. de Souza
CPF: 246.888.788-28
RG: 23.333.777-5

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

- REGISTRO PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



GAE nº 1.448/12
16 de abril de 2012

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Sr. Erick Warner de Carvalho
Diretor Responsável pelo
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII

Prezado Senhor

Informamos que a BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros deferiu o registro ao Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro – FII para negociação no mercado de bolsa das cotas de sua emissão, condicionado a obtenção da autorização para funcionamento desse fundo junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Solicitamos que nos remetam, assim que recebido da CVM, cópia do ofício autorizando o funcionamento.

Atenciosamente,

Nelson Barroso Ortega
Gerência de Acompanhamento de Emissores
BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

c.c. CVM - Comissão de Valores Mobiliários
Sr. Felipe Claret da Mota - Superintendência de Registro de Valores Mobiliários
Sr. Francisco José Bastos Santos - Superintendência de Relações com Investidores Institucionais

BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Rua XV de Novembro, 275 – 01013-001 – São Paulo, SP
Tel.: (11) 2565-7222 – Fax (11) 2565-7061
www.bmfbovespa.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)