

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas do

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE

CNPJ/MF nº 12.948.291/0001-23

Administração/Coordenadora Líder



R I O B R A V O

**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

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

Coordenadora



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

CNPJ/MF nº 02.332.886/0001-04

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 12.948.291/0001-23 ("**Fundo**"), representado por sua Administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, está realizando uma oferta pública de até 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentas e cinco) cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Oferta**", "**Cotas**" e "**2ª Emissão**", respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**" e "**Instrução CVM nº 400**", respectivamente), com preço unitário de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais) ("**Preço por Cota**"), perfazendo o montante total de até:

# R\$128.000.250,00\*

(cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta reais)

Código ISIN das COTAS: BRONEFCTF003

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: ONEF11

A Oferta será coordenada pela Administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("**Coordenadora Líder**") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, 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 ("**Coordenadora**" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "**Coordenadoras**"), podendo as Coordenadoras, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, para participar da Oferta ("**Instituições Contratadas**").

A Oferta e a 2ª Emissão das Cotas foram autorizadas pela unanimidade dos cotistas do Fundo, em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de março de 2011.

O Fundo tem por objeto principal a aquisição de até 08 (oito) lajes do edifício comercial denominado "The One", localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010 no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo sob o R/2 na matrícula nº 180.886 ("**Empreendimento**"). As lajes do Empreendimento serão destinadas à locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais. Para mais esclarecimentos e informações sobre o objeto do Fundo, vide a Seção "Objetivo de Investimento e Política de Investimento", na página 49 deste Prospecto.

O Fundo foi constituído em 25 de novembro de 2010 por meio do respectivo "Instrumento de Constituição", registrado, juntamente com o seu Regulamento, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 5127668, conforme alterado por meio de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de março de 2011, cuja ata foi registrada em 17 de março de 2011, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o nº 5137486.

**A Oferta foi registrada na CVM em 11 de agosto de 2011, sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/023, nos termos da Instrução da CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.**

As cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, conforme solicitação protocolada em 06 de maio de 2011. Não obstante, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, até o encerramento da Oferta.

**O investimento no Fundo de que trata este Prospecto Definitivo apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 31 a 41. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo ("Carteira"), não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura.**

**O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento, exclusivamente para a proteção patrimonial, conforme o Capítulo III do Regulamento do Fundo. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os Cotistas.**

O Fundo não conta com garantia da Administradora, das Coordenadoras ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco. O Fundo, com os recursos obtidos na 1ª emissão de cotas do Fundo, adquiriu as lajes relativas ao 1º e ao 2º andar do Empreendimento. Não obstante, não há compromisso ou garantia por parte da Administradora e das Coordenadoras de que o objetivo de investimento do Fundo na 2ª Emissão, de aquisição das lajes do 3º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º andares do Empreendimento será atingido, tendo em vista que a Oferta será distribuída pelas Coordenadoras sob regime de melhores esforços.

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

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

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

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos cotistas, quando da eventual amortização de suas cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo, vide Seção "Regras de Tributação do Fundo", na página 56 deste Prospecto.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente às Coordenadoras.

Coordenadora

Administradora/Coordenadora Líder

Assessores Jurídicos



R I O B R A V O

SOUZA, CESCON, BARRIEU & FLESCH  
ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 16 de janeiro de 2012

\*Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$1.050 (um mil e cinquenta reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
Definições.....	5
Sumário da Oferta .....	11
<b>2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b>	<b>15</b>
Características da Oferta.....	17
Cronograma Indicativo da Oferta .....	23
Demonstrativo do Custo da Oferta .....	23
Outras Informações .....	24
Coordenadora .....	24
Auditores Independentes .....	25
Consultores Legais .....	25
Declarações da Administradora e Coordenadora Líder.....	26
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	<b>27</b>
<b>4. FATORES DE RISCO</b>	<b>31</b>
Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos .....	33
Riscos Associados ao Setor Imobiliário .....	34
Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas e à Oferta.....	35
Informações Contidas neste Prospecto .....	41
<b>5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE</b>	<b>43</b>
Base Legal .....	45
Histórico do Fundo .....	45
Público Alvo.....	45
Administração .....	45
Escrituração das Cotas do Fundo.....	48
Demonstrações Financeiras e Auditoria .....	48
Objetivo de Investimento e Política de Investimento .....	49
Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas.....	50
Assembleia Geral de Cotistas .....	51
Liquidação do Fundo.....	52
Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo.....	52
Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas.....	53
Taxas e Encargos do Fundo.....	54
Política de Distribuição de Resultados .....	55
Remuneração da Administradora .....	55
Regras de Tributação do Fundo.....	56
Arbitragem .....	59

<b>6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DOS IMÓVEIS INVESTIDOS E DOS IMÓVEIS ALVO</b>	<b>61</b>
Descrição do Empreendimento .....	63
Descrição dos Imóveis Alvo e dos Imóveis Investidos .....	63
Convenção de Condomínio .....	64
Contratos Relevantes .....	64
Seguros .....	66
Tributos .....	67
Ações Judiciais .....	67
Eventos Recentes relacionados ao Empreendimento e suas licenças .....	67
<b>7. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO</b>	<b>69</b>
O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	71
O Setor Imobiliário no Brasil – Histórico .....	73
Regulamentação do Setor Imobiliário .....	77
<b>8. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO</b>	<b>81</b>
Visão Geral.....	83
Estratégia de Investimento do Fundo .....	83
Vantagens Competitivas.....	84
Política de Investimento .....	84
<b>9. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA COORDENADORA, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS, DA INCORPORADORA, E DA RESPONSÁVEL PELA PREPARAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE</b>	<b>87</b>
Administradora.....	89
Coordenadora .....	92
Consultora de Investimentos .....	93
Incorporadora .....	93
Responsável pela Preparação do Estudo de Viabilidade .....	93
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA</b>	<b>95</b>
Informações sobre as Partes .....	97
Relacionamento entre as Partes .....	97
<b>11. ANEXOS</b>	
<b>Anexo I</b> - Cópia da Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta.....	103
<b>Anexo II</b> - Cópia do Regulamento do Fundo .....	119
<b>Anexo III</b> - Declaração da Coordenadora Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400....	151
<b>Anexo IV</b> - Declaração da Administradora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400.....	155
<b>Anexo V</b> - Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade.....	159
<b>Anexo VI</b> - Modelo do Boletim de Subscrição .....	253
<b>Anexo VII</b> - Memorial de Incorporação Imobiliária.....	271
<b>Anexo VIII</b> - Formulário de Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo - Formulário de <i>Suitability</i> .....	289

## **1. INTRODUÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

<b>2ª Emissão</b>	A 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário The One.
<b>Administradora ou Rio Bravo</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
<b>Agências Especializadas do Escriturador</b>	Agências do Escriturador autorizadas a receber as formalizações da cessão do Direito de Preferência de Subscrição, conforme endereços constantes da Seção “Negociação do Direito de Preferência de Subscrição” na página 19 deste Prospecto.
<b>Agentes de Custódia</b>	Agentes de custódia autorizados a operar na BM&FBOVESPA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo.
<b>Aviso ao Mercado</b>	O aviso a ser publicado para informar ao mercado os termos e condições da Oferta, incluindo mas não se limitando ao Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo X do Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, Torre I – 5º e 6º andares, Itaim Bibi, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.366.936/0001-25.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
<b>Cessionários</b>	Os cessionários do Direito de Preferência de Subscrição das Cotas do Fundo.

<b>Central Depositária BM&amp;FBOVESPA</b>	Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<b>Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência de Subscrição</b>	O comunicado a ser publicado no 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição, com o objetivo de informar ao mercado o montante de Cotas objeto de exercício do Direito de Preferência de Subscrição e a quantidade de Cotas Remanescentes (conforme definição abaixo).
<b>Consultora de Investimentos</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda., contratada pela Administradora e de acordo com o Artigo 11 do Regulamento.
<b>Conta de Liquidação</b>	Conta de liquidação de titularidade da BM&FBOVESPA no Sistema de Transferência de Reservas do BACEN.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Contrato de Coordenação e Colocação, sob regime de melhores esforços, de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, celebrado em 22 de julho de 2011, entre o Fundo, a Coordenadora Líder e a Coordenadora.
<b>Coordenadora Líder</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., identificada na definição “Administradora” acima.
<b>Coordenadora</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, 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.
<b>Coordenadoras</b>	Em conjunto, a Coordenadora Líder e a Coordenadora.
<b>Cotas</b>	Cotas objeto da Segunda emissão de cotas do Fundo.
<b>Cotas Remanescentes</b>	Quantidade de Cotas que não forem subscritas e integralizadas no contexto do exercício do Direito de Preferência de Subscrição pelos cotistas.
<b>Cotistas</b>	Titulares de Cotas.
<b>CB Richard Ellis ou CBRE</b>	CB Richard Ellis Ltda., empresa de prestação de serviços de consultoria imobiliária contratada pelo Fundo para a elaboração do Laudo de Avaliação e, Estudo de Viabilidade do Empreendimento e Comercialização das Locações dos ativos do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data Base</b>	A data da disponibilização da nova versão do Prospecto Definitivo, considerada para os fins de apuração dos cotistas do Fundo que terão o Direito de Preferência de Subscrição na aquisição das Cotas.
<b>Data de Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição</b>	O 1º (primeiro) Dia Útil após a Data Base.

<b>Data de Liquidação</b>	Cada data de liquidação das Cotas Remanescentes e a Data de Liquidação do Direito de Preferência de Subscrição (abaixo definida), sendo que a liquidação das Cotas será realizada quinzenalmente, na medida em que estas forem subscritas, durante o Prazo da Oferta. A primeira Data de Liquidação deverá ocorrer no 15º (décimo quinto) dia, contado da data de início do prazo para recebimento de ordens para subscrição e integralização das Cotas Remanescentes.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência de Subscrição</b>	A data de liquidação das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência de Subscrição.
<b>Dias Úteis</b>	Os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto: (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) feriados de âmbito nacional.
<b>Direito de Preferência de Subscrição</b>	Nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 19 do Regulamento, aqueles que forem cotistas do Fundo e estiverem em dia com suas obrigações para com o Fundo, na Data Base, terão direito de preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta. Cada Cota subscrita detida pelos cotistas na Data Base equivalerá ao Direito de Preferência de Subscrição de até 03 (três) Cotas objeto da Oferta.
<b>Edifício The One ou Empreendimento</b>	Empreendimento comercial localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº. 180.886.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Custodiante e/ou Itaú Unibanco</b>	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
<b>Formulário de Suitability</b>	Formulário a ser preenchido pelos investidores para que seja verificada pela Administradora a adequação do perfil de risco dos investidores ao investimento nas Cotas do Fundo.
<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário The One.
<b>FII</b>	Fundos de investimento imobiliário.
<b>Governo Federal</b>	Governo da República Federativa do Brasil.

<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóveis Alvo</b>	Lajes do edifício comercial denominado “The One”, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº. 180.886, na condição de objeto da Política de Investimentos do Fundo. Para maiores esclarecimentos e informações sobre os Imóveis Alvo, vide a Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento” na página 49 deste Prospecto.
<b>Imóveis Investidos</b>	Os imóveis já integrantes do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto, conforme descritos na Seção “Descrição do Empreendimento, dos Imóveis Investidos e Imóveis Alvo”, na página 63 deste Prospecto, ou Imóveis Alvo.
<b>Incorporadora</b>	É a Mesarthin Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 09.245.314/0001-29, empresa controlada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., que atua como incorporadora e construtora do Edifício The One.
<b>Instituições Contratadas</b>	Instituições financeiras que, mediante a celebração com a Coordenadora Líder e a Coordenadora de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, venham a participar da Oferta, autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a (i) operar em mercado de Bolsa no sistema de negociação MegaBolsa do segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA e (ii) liquidar operações na modalidade de liquidação bruta junto à Câmara de Compensação e Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento BOVESPA e da Central Depositária BM&FBOVESPA.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, a Coordenadora Líder, a Coordenadora e as Instituições Contratadas.
<b>Instrução CVM n.º 400</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 409</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 472</b>	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IPC</b>	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>INCC-DI</b>	Índice Nacional de Custo da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação</b>	País ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<b>Lei de Locação</b>	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro 1991, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 12.024/09</b>	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009.
<b>Montante Mínimo</b>	A subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), com a qual a Oferta poderá ser encerrada pela Coordenadora Líder, a seu exclusivo critério.
<b>Oferta</b>	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
<b>Periódico</b>	Jornal de grande circulação, em que o Fundo realizará todas as suas publicações.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	No âmbito da Oferta, são: (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador das Coordenadoras e/ou de Instituição Contratada, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Estratégia de Investimento do Fundo”, na página 83 deste Prospecto.
<b>Prazo da Oferta</b>	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias, acrescidos de qualquer prorrogação que venha a ser concedida pela CVM, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.  Qualquer prorrogação em relação ao Prazo da Oferta concedida pela CVM decorrerá de pedido de modificação de oferta, devidamente formulado pela Administradora, em nome do Fundo, nos termos do disposto no Parágrafo 2º do Artigo 25 da Instrução CVM 400.
<b>Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição</b>	Prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir da Data Base, durante o qual os cotistas do Fundo poderão exercer seu Direito de Preferência de Subscrição.

<b>Preço por Cota</b>	R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais).
<b>Promessas de Venda e Compra</b>	<p>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, para estabelecer os termos e condições relativos à aquisição de cada conjunto de 04 (quatro) unidades autônomas, o qual corresponde a 01 (uma) laje do Empreendimento.</p> <p>Na data deste Prospecto, haviam sido celebradas, entre o Fundo e a Incorporadora, as Promessas de Venda e Compra relativas ao 1º e 2º pavimentos do Edifício The One.</p> <p>As Promessas de Venda e Compra relativas aos Imóveis Alvo, ou seja, 3º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º pavimentos encontram-se, na data deste Prospecto, em fase de negociação pelas partes envolvidas, não havendo sido efetivamente celebradas.</p> <p>Para mais informações a respeito das Promessas de Venda e Compra, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo – Contratos Relevantes”, na página 64 deste Prospecto.</p>
<b>Prospecto Preliminar</b>	O prospecto preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
<b>Prospecto ou Prospecto Definitivo</b>	Este prospecto definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
<b>Prospectos</b>	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
<b>Resolução CMN 2.689</b>	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
<b>SECOVI</b>	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Taxa de Administração</b>	Remuneração devida à Administradora pelos serviços de administração e gestão do Fundo.
<b>Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco</b>	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo.

## SUMÁRIO DA OFERTA

<b>Valor Total da Oferta</b>	Até R\$128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais).
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	Até 121.905 (cento e vinte uma mil novecentas e cinco).
<b>Lote Suplementar e Lote Adicional</b>	Não haverá utilização de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá lote adicional, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 para a Oferta.
<b>Preço por Cota</b>	R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais).
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	01 (uma) cota ou R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais).
<b>Administradora</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenadora Líder</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenadora</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n°. 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001.04.
<b>Instituições Contratadas</b>	Instituições convidadas pela Coordenadora Líder e pela Coordenadora para participar da Oferta que tenham aderido às regras de participação e liquidação bruta da BM&FBOVESPA e do sistema de negociação MegaBolsa do segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA, mediante assinatura de termo de adesão.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	Nos termos do disposto no Contrato de Distribuição: (a) as Cotas poderão ser subscritas por investidores que sejam cotistas do Fundo, na Data Base, ou por eventuais Cessionários do Direito de Preferência de Subscrição, pelo prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição; e (b) encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência de Subscrição, as Cotas Remanescentes serão distribuídas publicamente pelas Coordenadoras e pelas Instituições Contratadas, para quaisquer Investidores, sob regime de melhores esforços de colocação, para negociação em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.
<b>Reservas</b>	Não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas na Oferta.

<p><b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas</b></p>	<p>No ato de subscrição das Cotas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) o subscritor, que já seja Cotista do Fundo quando da subscrição das Cotas, assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Contratada, pela Coordenadora Líder, ou pela Coordenadora, conforme aplicável, e indicará a conta corrente de sua titularidade para fins de recebimento de rendimentos; e</li> <li>(b) o subscritor, que não seja Cotista do Fundo quando da subscrição das Cotas, (i) assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Contratada, pela Coordenadora Líder ou pela Coordenadora, conforme aplicável, e indicará a conta corrente de sua titularidade para fins de recebimento de rendimentos, (ii) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, (iii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pela Coordenadora Líder e pela Administradora, nos termos do Regulamento, e (iv) assinará o Formulário de <i>Suitability</i>.</li> </ul> <p>No ato de subscrição das Cotas, a Coordenadora Líder, a Coordenadora e/ou as Instituições Contratadas deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto.</p>
<p><b>Direito de Preferência de Subscrição</b></p>	<p>Aqueles que forem cotistas do Fundo e estiverem em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data Base terão o Direito de Preferência de Subscrição para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta.</p> <p>Cada Cota subscrita detida pelos cotistas na data base equivalerá ao Direito de Preferência de Subscrição de até 03 (três) Cotas objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência de Subscrição deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Os cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência de Subscrição, total ou parcialmente, deverão realizá-lo, no Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos cotistas, conforme descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência”, na página 18 deste Prospecto, que dependerão do ambiente onde o cotista tenha as suas cotas depositadas na Data Base.</p>
<p><b>Montante Mínimo</b></p>	<p>A Oferta poderá ser encerrada pela Coordenadora Líder, a seu exclusivo critério, em se verificando a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. As Coordenadoras realizarão a Oferta pelo regime de melhores esforços, sendo que, deste modo, não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.</p>

**Negociação**

As Cotas Remanescentes serão registradas para distribuição no mercado primário em mercado de balcão não organizado, e para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia.

Não obstante, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, até o encerramento da Oferta.

**Público Alvo**

A presente Oferta é destinada ao público em geral, observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo. Portanto, o público alvo compreende pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

**Inadequação de Investimento**

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 31 a 41 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

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

**Informações Adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 24 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### *A Oferta*

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado administrado pela BM&FBOVESPA, conduzidos de acordo com a Instrução CVM n.º 400, a Instrução CVM n.º 472 e os termos e condições do Contrato de Distribuição, observado o Direito de Preferência de Subscrição dos cotistas do Fundo e de eventuais cessionários do Direito de Preferência de Subscrição.

#### *Deliberação Sobre a Oferta e a 2ª Emissão de Cotas*

Em atendimento ao disposto no Regulamento, a Oferta e a 2ª Emissão das Cotas foram autorizadas pela unanimidade dos cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de março de 2011, cuja ata foi registrada em 17 de março de 2011, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o n.º. 5137486.

#### *Quantidade de Cotas Objeto da Oferta e Montante Mínimo*

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública de até 121.905 (cento e vinte e um mil, novecentas e cinco) Cotas ao preço unitário de R\$1.050,00 (um mil e cinquenta reais).

Não haverá utilização de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá lote adicional, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 para a presente Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pela Coordenadora Líder, caso se verifique a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. As Coordenadoras realizarão a Oferta pelo regime de melhores esforços, sendo que, deste modo, não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Quando da assinatura dos Boletins de Subscrição, os investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, na hipótese de não serem atendidas as condições referidas nos itens (i) ou (ii) mencionados no parágrafo acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado as Cotas no âmbito da Oferta receberão os montantes utilizados na integralização das Cotas, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, na conta corrente indicada pelo investidor no Boletim de Subscrição, deduzidos dos encargos e tributos devidos, e acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 13, da Instrução CVM n.º 472.

Caso seja verificada, na data de publicação do Anúncio de Encerramento, (i) a existência de recursos para a aquisição de parte dos Imóveis Alvo, mas em montante insuficiente para a aquisição de, no mínimo, 02 (duas) unidades autônomas adicionais de uma laje do Empreendimento que sejam contíguas e que correspondam, sempre, à união de unidades autônomas de finais “1” com “2” ou “3” com “4”, ou (ii) a existência de recursos não utilizados caso o Fundo, por qualquer razão, não consiga realizar a compra dos Imóveis Alvo ou parte deles (“Recursos Não Utilizados”), a Administradora poderá pagar a todos os Cotistas do Fundo, a título de amortização, os Recursos Não Utilizados.

Caso, após a Última Data de Liquidação, não seja verificada a distribuição da totalidade das Cotas ofertadas, será publicado aviso (“Fato Relevante”), informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Na hipótese ora prevista, será facultado a todos os investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta à colocação da totalidade das Cotas Ofertadas, a possibilidade de revogar a sua aceitação à Oferta por meio de comunicação informando o referido interesse de revogar a aceitação da Oferta, a ser enviada pelo investidor à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de subscrição de Cotas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de publicação do Fato Relevante. Os investidores que optarem pela referida revogação da aceitação à Oferta, farão jus ao recebimento dos montantes utilizados na integralização das Cotas, deduzidos dos encargos e tributos devidos, e acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 13, da Instrução CVM n.º 472.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto acima, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Preço por Cota*

O Preço por Cota, de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais), aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, foi indicado pela Administradora com base nas taxas de capitalização consideradas adequadas às expectativas de rentabilidade do Fundo, conforme previsto no parágrafo primeiro do artigo 19 do Regulamento do Fundo.

Durante todo o prazo de colocação, o preço de integralização das Cotas será o correspondente ao Preço por Cota. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, à vista, observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

#### *Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo*

O valor mínimo para aplicações em Cotas da 2ª Emissão do Fundo é de 1 (uma) Cota, ou seja, R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais).

Não há limite máximo à aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo.

#### *Direito de Preferência de Subscrição*

Aqueles que forem cotistas do Fundo e estiverem em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data Base, ou seja, na data de disponibilização da nova versão do Prospecto Definitivo, poderão exercer o seu respectivo Direito de Preferência de Subscrição para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, nos termos e condições estabelecidos nos itens a seguir.

Cada Cota subscrita detida pelo Cotista na Data Base equivalerá ao Direito de Preferência de Subscrição de até 03 (três) Cotas objeto da Oferta. A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência de Subscrição deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência de Subscrição, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição, observados os procedimentos indicados a seguir:

O exercício do Direito de Preferência de Subscrição dar-se-á pela subscrição das Cotas objeto da Oferta junto ao Escriturador em qualquer uma de suas agências ou junto à Administradora do Fundo, em sua sede, de acordo com os termos do parágrafo a seguir.

Para a realização da subscrição das Cotas nos termos do parágrafo acima, os Cotistas deverão comparecer, pessoalmente, a qualquer agência do Escriturador ou na própria sede da Administradora do Fundo, portando vias originais de seus documentos pessoais (RG e CPF) e o Boletim de Subscrição específico que será fornecido pela Coordenadora Líder, o qual deverá conter a totalidade de Cotas sobre as quais o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência de Subscrição. Caso o Cotista opte por exercer parcialmente seu Direito de Preferência de Subscrição, o Cotista deverá comparecer a uma agência do Escriturador ou na própria sede da Administradora do Fundo, onde será emitido um novo Boletim de Subscrição contemplando a quantidade de Cotas que o Cotista deseja subscrever, bem como o valor total a ser pago para a integralização das Cotas.

Os Cotistas poderão, ainda, ser representados por procurador devidamente constituído mediante instrumento particular de mandato, com firma reconhecida, por meio do qual os Cotistas outorgarão poderes para os procuradores exercerem, em seu nome, o Direito de Preferência de Subscrição, parcial ou totalmente, nos termos acima descritos, em relação às Cotas objeto da Oferta.

Negociação do Direito de Preferência de Subscrição:

Os Cotistas do Fundo poderão negociar livremente seus respectivos Direitos de Preferência de Subscrição das Cotas no Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição. A negociação dos Direitos de Preferência de Subscrição poderá se realizar de forma privada, por meio de celebração de Instrumento Particular de Cessão de Direito de Preferência de Subscrição. Os investidores que adquirirem cotas por meio de negociação de Direito de Preferência de Subscrição deverão exercer o respectivo direito no Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição.

Segue abaixo relação das Agências Especializadas do Escriturador:

**BELO HORIZONTE**

Av. João Pinheiro, nº 195 - Subsolo  
Centro  
CEP 30130-180  
Belo Horizonte-MG  
Tel: (31) 3249 3534

**RIO DE JANEIRO**

Rua Sete de Setembro, nº 99 – Subsolo  
Centro  
CEP 20050-005  
Rio de Janeiro-RJ  
Tel: (21) 2508-8086

**BRASÍLIA**

SCS Quadra 3 – Edif. D’Angela, nº 30  
Bloco A Sobreloja  
Centro  
CEP 70300-500  
Brasília-DF  
Tel: (61) 3316 4850

**SALVADOR**

Av. Estados Unidos, nº 50, 2º andar  
Ed. Sesquicentenário  
Comércio  
CEP 40020-010  
Salvador-BA  
Tel: (71) 3319-8010

**CURITIBA**

Rua João Negrão, nº 65, Sobreloja  
Centro  
CEP 80010-200  
Curitiba-PR  
Tel: (41) 3320-4128

**SÃO PAULO**

Rua Boa Vista, nº 176, 1º Subsolo  
Centro  
CEP 01092-900  
São Paulo-SP  
Tel: (11) 3247-3139/3138

**PORTO ALEGRE**

Rua Sete de Setembro, nº 746, Térreo  
Centro  
CEP 90010-190  
Porto Alegre-RS  
Tel: (51) 3210-9150

### *Público Alvo*

A presente Oferta é destinada ao público em geral, observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo. Portanto, o público alvo compreende pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, todos com tratamento igualitário.

### *Alocação da Oferta*

A liquidação das Cotas que tenham sido objeto do exercício do Direito de Preferência de Subscrição e das Cotas Remanescentes será realizada a vista e em moeda corrente nacional. No 2º (segundo) Dia Útil subsequente ao fim do Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição, será publicado ao mercado Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência de Subscrição informando o montante de Cotas objeto de exercício do Direito de Preferência de Subscrição que foram efetivamente subscritas e integralizadas e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas.

Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas integralizadas objeto do Direito de Preferência de Subscrição somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o encerramento da Oferta.

As Cotas objeto do Direito de Preferência de Subscrição somente darão aos seus titulares direito aos rendimentos, se houver, após o encerramento da Oferta desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A partir da data de publicação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência de Subscrição, inclusive, as Cotas Remanescentes serão ofertadas aos investidores em geral, por meio de distribuição pública que será efetuada sob o regime de melhores esforços.

O preço por Cota será de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Coordenadora Líder poderá, a qualquer tempo, encerrar a Oferta antecipadamente, por meio da publicação do Anúncio de Encerramento, cancelando as Cotas que não tenham sido subscritas.

Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas Remanescentes poderão ser negociadas após o encerramento da Oferta.

As Cotas Remanescentes somente darão aos seus titulares direito aos rendimentos, se houver, após o encerramento da Oferta a partir do mês calendário subsequente às suas respectivas Datas de Liquidação, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Todas as Cotas do Fundo, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o mesmo direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e os investidores que já tiverem subscrito e integralizado as Cotas no âmbito da Oferta receberão os montantes utilizados na integralização das Cotas, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, na conta corrente indicada pelo investidor no Boletim de Subscrição, deduzidos dos encargos e tributos devidos, e acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 13, da Instrução CVM n.º 472.

Adicionalmente, na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em atendimento ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, caso seja verificado excesso de demanda de Cotas superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a venda das Cotas às Pessoas Vinculadas.

### *Prazo da Oferta*

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias, acrescidos de qualquer prorrogação que venha a ser concedida pela CVM, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Qualquer prorrogação em relação ao Prazo da Oferta concedida pela CVM decorrerá de pedido de modificação de oferta, devidamente formulado pela Administradora, em nome do Fundo, nos termos do disposto no Parágrafo 2º do Artigo 25 da Instrução CVM 400.

### *Subscrição e Integralização das Cotas*

As Cotas serão integralizadas 100% (cem por cento) à vista, em moeda corrente nacional, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, no ato de subscrição. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), sendo que:

- (a) o subscritor que já seja Cotista do Fundo quando da subscrição das Cotas, assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Contratada, pela Coordenadora ou pela Coordenadora Líder, conforme o caso, e indicará a conta corrente de sua titularidade para fins de recebimento de rendimentos; e
- (b) o subscritor que não seja Cotista do Fundo quando da subscrição das Cotas, (i) assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Contratada, pela Coordenadora ou pela Coordenadora Líder, conforme o caso, e indicará a conta corrente de sua titularidade para fins de recebimento de rendimentos, (ii) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, (iii) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pela Coordenadora Líder e pela Administradora, nos termos do Regulamento, e (iv) assinará o Formulário de *Suitability*.

As Cotas Remanescentes serão registradas para distribuição no mercado primário em mercado de balcão não organizado, e para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia. Não obstante, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, até o encerramento da Oferta.

### *Liquidação*

A liquidação física e financeira das Cotas será realizada quinzenalmente, na medida em que estas forem subscritas durante o Prazo da Oferta. A liquidação física e financeira das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência de Subscrição será realizada na primeira Data de Liquidação, que deverá ocorrer no 15º (décimo quinto) dia, contado da data de início do prazo para recebimento de ordens para subscrição e integralização das Cotas Remanescentes.

### *Rateio*

Caso, em cada Data de Liquidação, seja verificado excesso de demanda por Cotas, será realizado o rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas Remanescentes colocadas entre a liquidação imediatamente anterior e a Última Data de Liquidação.

### *Inadequação de Investimento*

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Adicionalmente, a Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 31 a 41 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

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

A Coordenadora Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, as Coordenadoras poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelas Coordenadoras, conforme disposto no parágrafo 3º, do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os investidores que manifestaram sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas, e (b) têm conhecimento das novas

condições. Adicionalmente, as Coordenadoras deverão comunicar diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação da Coordenadora Líder, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

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

A presente Oferta Pública das Cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; e (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na aquisição das Cotas, observados os termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

#### *Suspensão e Cancelamento da Oferta*

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM n.º 400, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, na conta corrente indicada pelo investidor no Boletim de Subscrição, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

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

A fim de que a Administradora verifique a adequação do perfil de risco dos investidores em relação ao investimento nas Cotas do Fundo, conforme disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso II da Instrução CVM n.º 400 e no Capítulo V do Código de Auto-Regulação da Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID (atual ANBIMA) para a Atividade de *Private Banking* no Mercado Doméstico, os investidores deverão, no ato de subscrição, entregar o Formulário de *Suitability*, cujo modelo consta no Anexo VIII deste Prospecto, devidamente preenchido e assinado. No caso dos investidores que subscreverem Cotas por meio da Coordenadora ou das Instituições Contratadas, competirá a estas a realização da referida verificação, embora a Administradora se coloque à disposição para realizá-la.

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

As Cotas da 2ª Emissão serão distribuídas publicamente pelas Coordenadoras e pelas Instituições Contratadas, após a publicação do Anúncio de Início, sob regime de melhores esforços de colocação.

#### *Instituições Contratadas*

As Coordenadoras convidarão as Instituições Contratadas para participar da Oferta, as quais estarão sob a coordenação das Coordenadoras.

Na hipótese de haver descumprimento por qualquer das Instituições Contratadas de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM n.º 400 e Instrução CVM n.º 472, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Artigo 48 da Instrução CVM n.º 400, tal Instituição Contratada deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição, sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem.

## Estabilização de preço de Cotas

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas.

## Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	19/05/2011
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	19/05/2011
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	20/05/2011
4.	Republicação do Aviso ao Mercado	27/07/2011
5.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	11/08/2011
6.	Publicação de Comunicado de Retomada da Oferta	17/01/2012
7.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/01/2012
8.	Início do Prazo para Exercício do Direito de Preferência de Subscrição	18/01/2012 <sup>(2)</sup>
9.	Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência de Subscrição	24/01/2012
10.	Publicação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência de Subscrição	27/01/2012
11.	Primeira Data de Liquidação	17/02/2012
12.	Última Data de Liquidação	27/02/2012
13.	Publicação do Anúncio de Encerramento	28/02/2012

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

<sup>(2)</sup> Em razão da modificação da Oferta, a Coordenadora Líder estabeleceu novo Prazo de Exercício do Direito de Preferência de Subscrição para os Cotistas do Fundo. Para mais informações sobre os motivos que deram causa modificação da Oferta, ver Seção “Eventos Recentes relacionados ao Empreendimento e suas licenças” na página 67 deste Prospecto.

## Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) <sup>(1)(2)</sup>	% sobre o total da Oferta <sup>(1)(2)</sup>
Publicações Legais e Outros	600.000,00	0,47%
Comissão de Estruturação <sup>(3)</sup>	569.601,11	0,44%
Comissão de Distribuição <sup>(4)</sup>	3.840.007,50	3,00%
Advogados	110.000,00	0,09%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,06%
<b>Total dos custos<sup>(1)(2)(3)</sup></b>	<b>5.202.478,61</b>	<b>4,064%</b>

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

<sup>(2)</sup> Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 1.050,00 por Cota.

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

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

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$) *	% sobre o total da Oferta *
1.050,00	42,67	4,06%

\* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

## **Outras Informações**

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo. Os Prospectos e o Regulamento do Fundo encontram-se disponíveis para consulta nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora, da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) seguindo o seguinte procedimento: no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” > na página seguinte, digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário The One” > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados” > em seguida clicar no link “Prospecto de Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso”) e da BM&FBOVESPA ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br), seguindo o seguinte procedimento: no menu “Ofertas Públicas”, clicar no link “Ver todas as ofertas em andamento” > na página seguinte, clicar no link contendo a denominação do Fundo > em seguida clicar no link “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”, conforme o caso).

### **Coordenadora Líder:**

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

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

CEP 04551-065, São Paulo, SP.

At.: Sr. Fabio Ohara

Telefone: (11) 2107-6600

Fax: (11) 2107-6699

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

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

Para acesso ao Prospecto, consulte:

<http://www.riobravo.com.br/docs/FII%20THE%20ONE/Prospecto/FIITHEONEPREL.pdf>

### **Administradora:**

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

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

CEP 04551-065, São Paulo – SP

Att: Anita Spichler Scal /Luis Augusto Costa/Natália Valverde

Telefones: 55 11 2107-6600 – 55 11 2107-6699

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

E-mail: [fundosimobiliarios@riobravo.com.br](mailto:fundosimobiliarios@riobravo.com.br)

Para acesso ao Prospecto, consulte:

<http://www.riobravo.com.br/docs/FII%20THE%20ONE/Prospecto/FIITHEONEPREL.pdf>

### **Ouvidoria:**

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

CEP 04551-065, São Paulo – SP

At.: Sr. Miguel Russo Neto

Telefone: 0800 722 9910

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

**Coordenadora:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208

CEP 22430-041, Rio de Janeiro - RJ

At: Henrique Loyola R. Alves

Telefone: (11) 3526-1300

Fax.: (11) 3526-1350

Correio Eletrônico: henrique.loyola@xpi.com.br

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

Para acesso ao Prospecto, consulte:

[www.luzpublicidade.com.br/admin/temp/ftp/FIITHEONEPREL.pdf](http://www.luzpublicidade.com.br/admin/temp/ftp/FIITHEONEPREL.pdf)

*Ouvidoria:*

Telefone: 0800-7255534

Correio Eletrônico: ouvidoria@xpi.com.br

*Instituições Contratadas*

Nas dependências físicas das corretoras indicadas no Anúncio de Início.

**Auditores Independentes**

**Ernest & Young Terco Auditores Independentes**

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

São Paulo-SP

At.: Sr. André V. Ferreira

Tel: (11) 3054-0007

Fax: (11) 3054-0007

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

**Consultores Legais**

**Souza, Cescon, Barriau e Flesch Advogados**

Rua Funchal, n°. 418, 11º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-060, São Paulo, SP

At: Sr. Ronald Herscovici / Sr. Marcos Canecchio Ribeiro

Tel: (11) 3089-6500

Fax: (11) 3089-6565

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

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

## **Declarações da Administradora e Coordenadora Líder**

A Administradora, na pessoa de seus diretores estatutários, **Sr. Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, e **Sr. Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 20.827.906 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 128.488.198-98, ambos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Administradora e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas; e (iv) as informações prestadas no Prospecto Preliminar, neste Prospecto Definitivo e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. A Administradora declara que seus Diretores Paulo André Porto Bilyk e Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo serão responsáveis pela verificação das informações prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas do Fundo e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

A Coordenadora Líder declara, na pessoa de seus diretores estatutários, **Sr. Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, e **Sr. Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 20.827.906 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 128.488.198-98, ambos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto contém as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Administradora e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar, neste Prospecto Definitivo e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

**3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Administradora do Fundo estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta serão de aproximadamente R\$122.797.771,39 (cento e vinte e dois milhões, setecentos e noventa e sete mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos), após a dedução das comissões de estruturação, colocação e coordenação da Oferta e das demais despesas estimadas a ela relativas, considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, pelo preço unitário de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais).

Os recursos obtidos pelo Fundo no âmbito da Oferta serão preponderantemente aplicados, sob a gestão da Administradora e observada a Política de Investimento do Fundo, na aquisição, para exploração comercial por meio de locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais, de até 06 (seis) lajes do Edifício The One.

O Edifício The One é um edifício comercial estrategicamente posicionado na sofisticada região da Avenida Faria Lima, na capital do Estado de São Paulo. Seu projeto arquitetônico é assinado por Itamar Berezin, paisagismo a cargo de Marta Gavião e áreas comuns decoradas por Débora Aguiar.

Consolidada como importante pólo de negócios, a área da região da Avenida Faria Lima é caracterizada por possuir uma alta concentração de edifícios corporativos da categoria *triple A*, onde estão instaladas grandes empresas nacionais e multinacionais, sendo considerada o principal centro financeiro da cidade de São Paulo.

O empreendimento foi projetado com base nos conceitos de sustentabilidade e possui pré-certificação *LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)* concedido pelo USGBC (*US Green Building Council*), entidade norte-americana que tem por objetivo a aplicação do conceito de sustentabilidade em empreendimentos imobiliários.

É classificado como *Triple A*, conta com diversos itens de alta tecnologia, segurança e conforto para o usuário, tais como lajes com mais de 1.000m<sup>2</sup>, elevadores de última geração com sistema de chamada antecipada, *lobby* com pé-direito triplo, flexibilidade de junções verticais e horizontais, pé-direito livre de 2,8m, sistema de segurança completo e sistema de automação predial.

O Empreendimento localiza-se em um terreno de 4.400 m<sup>2</sup>, com área construída de 23.703,69 m<sup>2</sup>, contando com 12.224,69 m<sup>2</sup> de escritórios, com lajes entre 1.066,48 m<sup>2</sup> e 2.082,09 m<sup>2</sup> (*duplex*) e mais de 400 vagas de estacionamento para veículos. Com estrutura metálica mista, o Empreendimento encontra-se em construção, com entrega prevista para julho de 2012.

Cada laje do Edifício The One é composta por 04 (quatro) unidades autônomas. A aquisição de cada laje, pelo Fundo, poderá recair sobre a sua (i) totalidade, ou seja, 04 (quatro) unidades autônomas, ou (ii) metade, ou seja, 02 (duas) unidades autônomas, mas desde que contíguas e que correspondam, sempre, à união de unidades autônomas de finais “1” com “2” ou “3” com “4”.

Para informações sobre a descrição detalhada do Empreendimento, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento, dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo, na página 63 deste Prospecto.

Atualmente o Fundo já possui em seu patrimônio 02 (duas) lajes do The One, compreendendo o 1º e o 2º andares do prédio.

A presente Oferta tem por objetivo a captação de recursos para a aquisição dos Imóveis Alvo, ou seja, de até 06 (seis) lajes adicionais do Edifício The One, as quais se encontram indicadas na tabela a seguir:

<b>Unidade</b>	<b>Área Privativa (em m2)</b>	<b>Área Total (em m2)</b>	<b>Número de Vagas de Garagem</b>	<b>Valor<sup>(1)</sup> (em R\$)</b>
3º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.069,9	2.327,73	34	15.510.873,98
6º Pavimento <sup>(3)</sup>	1.080,16	2.392,48	36	16.104.550,97
7º Pavimento	1.083,64	2.448,60	38	16.149.643,56
8º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.251,16	2.830,89	42	20.275.148,58
9º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.257,94	2.839,52	42	20.370.531,65
10º Pavimento (Duplex)	2.082,09	4.414,89	68	28.756.109,88

<sup>(1)</sup> Valores estimados e sujeitos a alteração.

<sup>(2)</sup> Lajes comercializadas, as quais somente poderão ser adquiridas, pelo Fundo, de terceiros.

<sup>(3)</sup> As unidades autônomas 61 e 62 foram comercializadas e somente poderão ser adquiridas, pelo Fundo, de terceiros.

Os valores dos Imóveis Alvo apresentados na tabela acima correspondem a estimativas feitas com base no mês de maio de 2011 e serão atualizadas pelo INCC-DI, quando da efetiva aquisição por parte do Fundo, observando-se o critério de defasagem de dois meses para a data base do cálculo de atualização. Adicionalmente, os referidos valores são baseados em entendimentos que vem sendo mantidos entre o Fundo e a Incorporadora e estão sujeitos a alteração, tendo em vista que, na data deste Prospecto, ainda não foram efetivamente celebrados pelo Fundo nenhum compromisso de compra e venda ou qualquer outro instrumento vinculante para a compra dos Imóveis Alvo. Para informações acerca dos riscos relacionados a não celebração das Promessas de Venda e Compra relativas aos Imóveis Alvo, consulte a Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis Alvo”, na página 39 deste Prospecto.

As lajes relativas aos Imóveis Alvo serão adquiridas por meio de Promessas de Venda e Compra, que esperamos celebrar durante a Oferta, na medida em que forem subscritas e integralizadas as Cotas necessárias, levando-se em consideração o Montante Mínimo da Oferta, e desde que tais lajes permaneçam disponíveis à venda.

Para mais informações a respeito das Promessas de Venda e Compra relativas aos Imóveis Investidos e aos Imóveis Alvo, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento, dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo – Contratos Relevantes”, na página 64 deste Prospecto.

O Fundo contratou a CB Richard Ellis, que realizou um estudo de viabilidade do Fundo, constante no Anexo V a este Prospecto Definitivo.

A Administradora contratará empresa especializada no mercado imobiliário para realizar as atividades de comercialização e administração de locações dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo.

Para informações detalhadas acerca dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento, dos Imóveis integrantes do Patrimônio do Fundo” na página 63 deste Prospecto.

As disponibilidades financeiras do Fundo, que temporariamente não estiverem aplicadas em imóveis, serão aplicadas em fundos de investimento e/ou em ativos de renda fixa, de acordo a legislação vigente, a critério da Administradora, com a finalidade de atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Para informações sobre a estratégia de investimento do Fundo, ver Seção “Estratégia de Investimento do Fundo” na página 83 deste Prospecto.

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

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

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

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

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Os instrumentos de política econômica utilizados pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, 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. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro.

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

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

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

*Riscos relativos à atividade econômica*

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

## **Riscos Associados ao Setor Imobiliário**

### *Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis Investidos que integram o seu patrimônio.

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

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

### *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis Investidos e Imóveis Alvo*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Depreciação do investimento*

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

### **Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas e à Oferta**

#### *Risco relacionado à liquidez*

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

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

Até o encerramento da Oferta, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em alienar as suas Cotas.

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

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

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

#### *Risco tributário*

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o ganho (i) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa, no caso de pessoa física; e (ii) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores, quando se tratar de beneficiário pessoa jurídica.

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

#### *Riscos jurídicos*

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

### *Ausência de garantia*

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

### *Risco de Crédito do Incorporador*

Os Cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

### *Risco de atraso de obra e na entrega do Edifício The One por responsabilidade da construtora*

Tendo em vista que o Edifício The One encontra-se em fase de construção, com conclusão prevista para o mês de julho de 2012, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma da obra, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao Edifício The One poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais.

Em agosto de 2011, as obras do Edifício The One haviam sido embargadas por decisão administrativa da Prefeitura de São Paulo, em decorrência de investigações conduzidas pelas autoridades competentes de supostas irregularidades relacionadas ao recolhimento de contrapartida para concessão de outorga onerosa envolvendo, dentre outros empreendimentos, o Edifício The One.

Após a realização de novo recolhimento, pela Incorporadora, do valor integral da contrapartida para concessão de outorga onerosa, foi publicado, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de 14 de outubro de 2011, despacho do Prefeito revigorando os efeitos do alvará de aprovação de edificação nova e do alvará de execução de edificação nova relacionados ao Edifício The One. Para mais informações a respeito dos eventos recentes relacionados ao Edifício The One, vide Seção “Descrição do Empreendimento, dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo – Eventos Recentes relacionados ao Empreendimento e suas licenças”, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

Não é possível garantir que a construção do Empreendimento não sofrerá novas interrupções relacionadas ao regular desenvolvimento das obras de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis a empreendimentos como o Edifício The One por motivos semelhantes aos que deram causa ao embargo das obras ou por quaisquer outros motivos.

### *Riscos de engenharia e de construção na obra do Edifício The One*

O Edifício The One encontra-se em fase de construção, estando sujeito a diversas exigências das autoridades públicas, parâmetros de zoneamento e demais requisitos legais e regulatórios, ou às especificidades técnicas e características previstas no projeto original do empreendimento, cabendo à Incorporadora assegurar o cumprimento de referidas exigências e especificidades. O não cumprimento dos requisitos acima mencionados poderá impactar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, mesmo considerando que o edifício será adequadamente construído, eventos de força maior tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento.

### *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

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

Não se pode assegurar que o Fundo conseguirá obter aluguéis atrativos para os Imóveis Investidos e Imóveis Alvo, ou mesmo que conseguirá locar tais imóveis por qualquer valor. Da mesma forma, não se pode garantir que, caso o Fundo venda os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo, o Fundo encontrará compradores para tais imóveis. Caso o Fundo não consiga obter receitas por meio da locação, arrendamento e/ou venda de seus imóveis, a rentabilidade de suas Cotas será prejudicada.

#### *Risco relativo à desvalorização dos imóveis*

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

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

#### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis*

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

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

O Fundo destinará os recursos captados no âmbito da Oferta, preponderantemente, para a aquisição dos Imóveis Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no Fundo. Assim, quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no Edifício The One (mesmo que em áreas outras que não as unidades autônomas adquiridas pelo Fundo) poderão representar efeitos adversos para o Empreendimento como um todo, o que por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira do Fundo.

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

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

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

##### (i) Quanto à inexistência de receitas advindas de aluguéis durante o prazo de construção do Edifício The One:

O pagamento de receitas advindas de aluguéis somente terá início após a conclusão da construção do Edifício The One e após a celebração dos contratos de locação, o que poderá afetar adversamente a distribuição de resultados pelo Fundo.

(ii) Quanto às receitas de locação dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo:

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

(iii) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela CBRE. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Adicionalmente, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos e os Imóveis Alvo (i) não sejam locados de imediato após a conclusão e entrega do Empreendimento; (ii) sejam locados a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou (iii) por algum motivo, não sejam locados.

*Risco de Vacância e Dificuldade de Venda*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores para os Imóveis Investidos e para os Imóveis Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis Investidos e aos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

*Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo*

Na data deste Prospecto, ainda não foram celebrados os documentos vinculativos para a aquisição dos Imóveis Alvo. Assim sendo, não se pode assegurar que o Fundo conseguirá adquirir os Imóveis Alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas ou que a Incorporadora não venderá os Imóveis Alvo a terceiros. Caso a Administradora não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Imóveis Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

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

*Riscos de despesas extraordinárias*

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

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis Investidos, tais como tributos, despesas condominiais e custos para reforma ou recuperação de Imóveis Investidos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O Fundo poderá, ainda, arcar com as despesas dos Imóveis Investidos vacantes.

### *Risco de inexistência de quorum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas*

Determinadas matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, somente serão deliberadas e aprovadas por Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das Cotas emitidas pelo Fundo. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, pode haver dificuldade e/ou impossibilidade de deliberação e aprovação para as matérias que dependam de quorum qualificado, devido à ausência de quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### *Risco relativo à concentração e pulverização*

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

### *Riscos de Derivativos*

O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

### *Risco de aporte de recursos adicionais*

Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, Coordenadora Líder, Coordenadora e Instituições Contratadas.

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

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

### *Riscos ambientais*

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

### *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

### *Risco relacionado à oscilação no valor das Cotas*

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

### *Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo.

*A Administradora também é a Coordenadora Líder da Oferta e, por conseguinte, tem interesse na Oferta.*

A Rio Bravo está participando da Oferta na qualidade de Coordenadora Líder e de Administradora. Poderá haver conflito entre seus interesses na qualidade de Administradora (ou seja, para maximizar o valor do Preço por Cota) e seus respectivos interesses na qualidade de Coordenadora Líder (como por exemplo, na quantidade de Cotas efetivamente distribuídas), uma vez que estas atividades confundem-se na mesma pessoa.

### *Riscos de não cumprimento do compromisso de investimento assumido pelos atuais cotistas do Fundo*

Os atuais Cotistas do fundo subscreveram, em ocasião da primeira oferta de Cotas realizada pelo Fundo, 32.100 (trinta e duas mil e cem) cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$32.100.000 (trinta e dois milhões e cem mil reais), das quais, até o momento, 17.655 (dezesete mil, seiscentos e cinquenta e cinco) cotas foram integralizadas, seguindo o cronograma de integralização.

Os atuais Cotistas do Fundo celebraram compromisso de investimento pelo qual se comprometem a integralizar, mensalmente, valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total das Cotas subscritas, mediante 20 (vinte) chamadas de capital realizadas pela Administradora, atualizadas pelo INCC-DI. O inadimplemento, total ou parcial, da obrigação de integralizar as cotas objeto da primeira emissão, por parte do Cotista, enseja (i) a suspensão dos direitos políticos decorrentes da titularidade das cotas, e (ii) incidência de juros de mora equivalentes a 1% (um por cento) ao mês e multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso.

Não se pode assegurar que os atuais Cotistas do Fundo honrarão suas obrigações de integralizar suas Cotas mediante as chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora. Caso um ou mais dos atuais Cotistas descumpram tais obrigações, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para realizar os pagamentos devidos em razão da aquisição dos Imóveis Investidos. Adicionalmente, o não cumprimento das chamadas de capital poderá causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras do Fundo.

### **Informações Contidas neste Prospecto**

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

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e IBGE, dentre outras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE

### Base Legal

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

### Histórico do Fundo

Em 03 de janeiro de 2011, o Fundo realizou sua primeira emissão de cotas, por meio de distribuição pública com esforços restritos de colocação realizados de acordo com a Instrução CVM 476 de 16 de janeiro de 2009 (“Primeira Oferta”). Em ocasião da primeira oferta realizada pelo Fundo, foram emitidas 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas e subscritas 32.100 (trinta e dois mil e cem) cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando que 17.655 (dezessete mil, seiscentos e cinquenta e cinco) cotas foram integralizadas até a data deste Prospecto, seguindo o cronograma de integralização, e o restante será integralizado nas próximas 9 (nove) chamadas de capital, mensais, atualizadas pelo INCC-DI, conforme definido no Compromisso de Investimento assinado entre o Fundo e seus atuais cotistas.

O Fundo possuía, em 30 de outubro de 2011, um patrimônio líquido total de R\$15.639.304,71 (quinze milhões seiscentos e trinta e nove mil trezentos e quatro reais e setenta e um centavos), dividido em 32.100 (trinta e duas mil) cotas subscritas, com 14.445 (quatorze mil quatrocentas e quarenta e cinco) cotas ainda não integralizadas.

### Público Alvo

A presente Oferta é destinada ao público em geral, ou seja, observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo. Portanto, o público alvo compreende pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

### Administração

O Fundo é administrado e gerido pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM n.º 306, de 05 de maio de 1999.

A Administradora é a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, podendo, nessa qualidade, efetuar todas as negociações de imóveis ou direitos sobre imóveis em nome do Fundo. A Administradora tem, ainda, poderes para gerir e administrar o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, como adquirir e comercializar imóveis, 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, transigir, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

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

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

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

Incluem-se entre as obrigações da Administradora, dentre outras:

- (i) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo e selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições previstas no Parágrafo Único do Artigo 6º do Regulamento;
- (iii) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos cotistas, em sua sede: (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas do Fundo; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo; (d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo por sua conta e ordem;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que devem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter os registros das cotas do Fundo em forma nominativa e sem emissão de certificados, bem como efetuar os registros de transferência;
- (viii) assegurar que as cotas de emissão do Fundo sejam negociadas única e exclusivamente nos mercados que venham a ser aprovados pelos cotistas nos termos do Regulamento;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício e interesse do Fundo e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos do Artigo 38 do Regulamento;
- (xi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima até o término do procedimento;
- (xii) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto no Regulamento;
- (xiii) cumprir os deveres de informação previstos na legislação aplicável e no Regulamento;

- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: (a) exemplar deste Regulamento; e (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o cotista tenha que arcar;
- (xvi) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administradora;
- (xvii) convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto no Regulamento;
- (xviii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xix) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

É vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender cotas a prazo, admitida a integralização destas via chamadas de capital conforme previsto em compromisso de investimento;
- (vii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas do Fundo;
- (viii) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e os administradores do Empreendimento;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros (incluindo derivativos) ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

Adicionalmente, não é permitido à Administradora adquirir cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

#### *Consultora de Investimentos*

Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, às suas expensas, conforme previsto no Regulamento, a Rio Bravo Investimentos Ltda., para atuar como consultora de investimentos imobiliários do Fundo.

Os serviços a serem prestados pela Consultora de Investimento, incluem, no mínimo, os seguintes:

- (i) assessorar a Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários a serem realizados pelo Fundo, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, e ainda, na análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) planejar e orientar a Administradora nas negociações para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- (iii) recomendar a implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou o aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- (iv) elaborar relatório semestral ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos Imóveis Investidos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como realizar comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério mais adequado, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.

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

Para prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, o Fundo contratou o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.

#### **Demonstrações Financeiras e Auditoria**

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

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM.

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

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

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

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

As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados em jornal de grande circulação dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o final do exercício fiscal.

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

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

O Fundo tem por objeto principal a aquisição de até 08 (oito) lajes do edifício comercial denominado “The One”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº. 180.886. As lajes serão destinadas, preponderantemente, à locação, arrendamento, compra e/ou venda para fins comerciais, conforme política de investimento descrita no Capítulo III do Regulamento, sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários, sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários.

O Fundo poderá, ainda, realizar aplicações de longo prazo, em imóveis comerciais, em todo território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas do Fundo, seja com recursos advindos da locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, desde que previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, nos termos do Capítulo III do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estiverem aplicadas em imóveis serão destinadas a aplicação em fundos de investimento e/ou ativos de renda fixa, a critério da Administradora, nos termos da legislação em vigor.

Caso as aplicações do Fundo em valores mobiliários ultrapasse 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas, ainda, as exceções previstas nos artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Para maiores informações sobre a Política de Investimento do Fundo, ver Seção “Estratégia de Investimento do Fundo” na página 83 deste Prospecto.

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

### *Patrimônio, Emissões de Cotas e Quantidade de Cotistas*

O patrimônio do Fundo foi constituído mediante distribuição pública de cotas, realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, no âmbito da Primeira Oferta, pela qual foram emitidas e subscritas 32.100 (trinta e duas mil e cem) cotas. Do total das cotas atualmente existentes, 17.655 (dezesete mil, seiscentas e cinquenta e cinco) cotas foram totalmente integralizadas, restando ainda pendentes de integralização 14.445 (quatorze mil, quatrocentos e quarenta e cinco) cotas, que deverão ser integralizadas pelo preço de subscrição de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cota, atualizadas pelo INCC-DI, com data base em janeiro de 2011, mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora com base em compromisso de investimento celebrado pelos atuais Cotistas do Fundo.

De acordo com tal compromisso de investimento, os atuais Cotistas do Fundo comprometeram-se a integralizar, mensalmente, valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total das Cotas subscritas, mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora. O inadimplemento, total ou parcial, da obrigação de integralizar as cotas objeto da primeira emissão, por parte do Cotista, enseja (i) a suspensão dos direitos políticos decorrentes da titularidade das cotas, e (ii) incidência de juros de mora equivalentes a 1% (um por cento) ao mês e multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso. Para maiores informações sobre os riscos relacionados ao compromisso de investimento e chamadas de capital, ver Seção “Fatores de Risco – Risco de não cumprimento do compromisso de investimento assumido pelos atuais cotistas do Fundo”, na página 41 deste Prospecto.

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

### *Características das Cotas*

As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, somente após o encerramento da Oferta, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, que poderá ser alienado a terceiro, de acordo com os procedimentos definidos pela Administradora, e (vii) e serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas do Fundo, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o mesmo direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

O Fundo atualmente não efetuou qualquer distribuição de rendimento aos seus cotistas. Em decorrência do seu principal ativo estar em fase de construção, as distribuições de rendimentos ocorrerão a partir do momento em que o imóvel estiver construído e locado, sendo as distribuições um reflexo das receitas dos aluguéis.

As Cotas do Fundo serão distribuídas no mercado primário em mercado de balcão não organizado, e serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. Na data deste Prospecto, as Cotas encontravam-se registradas em nome dos Cotistas em contas de custódia individualizadas mantidas por meio do Escriturador.

As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, no mercado secundário da BM&FBOVESPA, conforme solicitação protocolada em 06 de maio de 2011. Não obstante, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, até o encerramento da Oferta.

### *Direitos Patrimoniais*

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

### *Direitos de Voto das Cotas*

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

## **Assembleia Geral de Cotistas**

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

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) alterar o Regulamento;
- (iii) destituir a Administradora, eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento;
- (v) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Artigo 36 (i) do Regulamento, observadas as limitações legais;
- (vi) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (vii) deliberar sobre novas emissões de cotas, incluindo suas características, na forma do Capítulo IX do Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a aquisição de imóveis pelo Fundo, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado a tais imóveis, e posteriores alterações, se aplicável;
- (x) aprovar o Laudo de Avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo;
- (xi) aprovar o valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários que serão utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (xii) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre as situações de conflito de interesse, nos termos do Artigo 38 do Regulamento; e
- (xiv) deliberar acerca de novos investimentos a serem efetuados pelo Fundo.

As deliberações serão aprovadas por maioria simples dos Cotistas presentes. No entanto, dependerá da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das cotas emitidas do Fundo, as deliberações referentes a:

- (i) alterar o Regulamento;
- (ii) destituir a Administradora, eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iii) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Artigo 36 (i) do Regulamento, observadas as limitações legais;
- (iv) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (v) aprovar o valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários que serão utilizados na integração de cotas do Fundo;

- (vi) aprovar o valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários que serão utilizados na integralização de cotas do Fundo; e
- (vii) deliberar sobre as situações de conflitos de interesse, nos termos do Regulamento do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas será convocada, a qualquer tempo, pela Administradora, podendo também ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas do Fundo, observado o disposto no presente Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. Independentemente da convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas instalada com a presença da totalidade dos cotistas.

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

### **Liquidação do Fundo**

A dissolução e liquidação do Fundo dar-se-á exclusivamente por aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da maioria absoluta dos titulares de cotas emitidas pelo Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, (i) será devida à Administradora uma remuneração no valor equivalente às últimas três taxas de administração pagas pelo Fundo, com o mínimo de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), atualizados positivamente pelo IGP-M; e (ii) o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

Após a partilha acima mencionada, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo 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.

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

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

A divulgação de que trata o *caput* será feita no Periódico, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre Periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

A Administradora terá as seguintes atribuições no tocante à divulgação de informações:

- (i) informar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período;

- (ii) divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, informações atualizadas relativas ao valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (iii) divulgar, trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- (iv) divulgar, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos do cotista ou desse contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (v) divulgar, até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) o balancete semestral, e (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Artigo 31 do Regulamento;
- (vi) divulgar, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da administradora, observado o disposto nos artigos 30 e 33 do Regulamento, e (c) o parecer do auditor independente; e
- (vii) divulgar, até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Durante a Oferta:

*Coordenadora Líder*

#### **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo – SP

At.: Fabio Ohara

Telefone: (11) 2107-6600

Fax.: (11) 2107-6699

Correio Eletrônico: institucional@riobravo.com.br

Website: www.riobravo.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

<http://www.riobravo.com.br/docs/FII%20THE%20ONE/Prospecto/FIITHEONEPREL.pdf>

*Coordenadora*

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208

CEP 22430-041, Rio de Janeiro - RJ

At: Henrique Loyola R. Alves

Telefone: (11) 3526-1300

Fax.: (11) 3526-1350

Correio Eletrônico: henrique.loyola@xpi.com.br

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

Para acesso ao Prospecto, consulte:

[www.luzpublicidade.com.br/admin/temp/ftp/FIITHEONEPREL.pdf](http://www.luzpublicidade.com.br/admin/temp/ftp/FIITHEONEPREL.pdf)

*Ouvidoria:*

Telefone: 0800-7255534

Correio Eletrônico: ouvidoria@xpi.com.br

Após o encerramento da Oferta:

*Administradora*

**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo – SP

At.: Anita Spichler Scal /Luis Augusto Costa/Natalia Valverde

Telefone: (11) 2107-6600

Fax.: (11) 2107-6699

Correio Eletrônico: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: www.riobravo.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

<http://www.riobravo.com.br/docs/FII%20THE%20ONE/Prospecto/FIITHEONEPREL.pdf>

*Ouvidoria*

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo – SP

At.: Miguel Russo Neto

Telefone: 0800 722 9910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Website: www.riobravo.com.br

**Taxas e Encargos do Fundo**

Constituem encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na ICVM 472;
- (iv) gastos com a distribuição pública de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- (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 da Administradora no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da ICVM 472;
- (xiii) gastos necessários com a manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Adicionalmente, nos termos do artigo 13, parágrafo 3º do Regulamento do Fundo, serão considerados encargos do Fundo os valores relativos aos serviços prestados pelo Escriturador e pela empresa de contabilidade.

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

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

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

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

- (i) distribuirá aos cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, se houver, apurado segundo o regime de caixa. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento e/ou venda dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos financeiros, deduzido das despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) poderá, a critério da Administradora, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas no balanço do Fundo. Os cotistas poderão, contudo, se assim aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, solicitar que tais reservas sejam desfeitas;
- (iii) o montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas na forma estabelecida no item (i) acima, ou destinado à formação da reserva de que trata o item (ii) acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora; e
- (iv) o Fundo somente dará início à distribuição de rendimentos, se houver, a partir do início do recebimento das receitas advindas da locação, arrendamento e/ou venda dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura.

#### **Remuneração da Administradora**

A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, com exclusão de qualquer outra remuneração, a quantia equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Não obstante o acima disposto, a Taxa de Administração será equivalente a, no mínimo, R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) por ano, equivalente a R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) por mês, atualizada positivamente e anualmente, todo mês de novembro, de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”), ou, na sua falta, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE do período anterior (“IPC/FIPE”), ou, ainda, na falta de ambos, do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI/FGV”).

A Taxa de Administração será apurada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

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

Além dos honorários previstos acima, será devida à Administradora quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pelo Escriturador e pela empresa de contabilidade contratada, conforme discriminado nos respectivos contratos, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da Administradora.

### **Regras de Tributação do Fundo**

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

#### *Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo*

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

#### IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

#### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados (conforme definido abaixo) relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para as liquidações de operações de câmbio para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## Imposto de Renda

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

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

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

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

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

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

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

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

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

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

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

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

#### *Tributação Aplicável ao Fundo*

##### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

##### Imposto de Renda

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

### Outras Considerações

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

### **Arbitragem**

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DOS IMÓVEIS INVESTIDOS  
E DOS IMÓVEIS ALVO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DOS IMÓVEIS INVESTIDOS E DOS IMÓVEIS ALVO

### Descrição do Empreendimento

A Odebrecht Realizações Imobiliárias, por meio de sua controlada Mesarthin Empreendimento Imobiliário S.A., (incorporadora da qual também participa como acionista a Zabo Engenharia) desenvolveu o Edifício The One, um edifício comercial estrategicamente posicionado na sofisticada região da Avenida Faria Lima, na capital do Estado de São Paulo.

Consolidada como importante pólo de negócios, essa área é caracterizada por possuir uma alta concentração de edifícios corporativos da categoria *Triple A* (terminologia utilizada para prédios que atendem a requisitos arquitetônicos e tecnológicos de alto padrão de qualidade, e que possuem lajes superiores a 800 m<sup>2</sup>, relação entre número de vagas e área útil menor que 1:35 m<sup>2</sup>, projeto inovador, alto padrão construtivo, preocupação com a qualidade do ambiente de trabalho, controle do usuário sobre ambiente, localização de destaque e atenção à imagem externa), onde estão instaladas grandes empresas nacionais e multinacionais, sendo considerada o principal centro financeiro da cidade de São Paulo.

O empreendimento The One foi projetado com base nos conceitos de sustentabilidade e possui pré-certificação *LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)* concedido pelo USGBC (*US Green Building Council*), entidade norte-americana que tem por objetivo a aplicação do conceito de sustentabilidade em empreendimentos imobiliários.

Classificado como *Triple A*, conta com diversos itens de alta tecnologia, segurança e conforto para o usuário, tais como lajes com mais de 1.000 m<sup>2</sup>, elevadores de última geração com sistema de chamada antecipada, *lobby* com pé-direito triplo, flexibilidade de junções verticais e horizontais, pé-direito livre de 2,8m, sistema de segurança completo e sistema de automação predial.

Em terreno de 4.400 m<sup>2</sup> e área construída de 23.703,69 m<sup>2</sup>, o Empreendimento conta com 12.224,69 m<sup>2</sup> de escritórios, com lajes entre 1.066,48 m<sup>2</sup> e 2.082,09 m<sup>2</sup> (*duplex*) e mais de 400 vagas de estacionamento para veículos. Com estrutura metálica mista, o empreendimento encontra-se em construção, com entrega prevista para julho de 2012.

O Empreendimento tem projeto arquitetônico assinado por Itamar Berezin, paisagismo a cargo de Marta Gavião e áreas comuns decoradas por Débora Aguiar.

### Descrição dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo

O objetivo do Fundo consiste na aquisição e exploração, mediante arrendamento, locação e/ou venda para fins comerciais dos Imóveis Alvo, ou seja, de até 08 (oito) lajes, compostas, cada uma, por 04 (quatro) unidades autônomas do empreendimento comercial denominado Edifício The One, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Vila Olímpia, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010 no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 180.886, o qual se encontra em fase de construção com data de conclusão prevista para o mês de julho de 2012 e cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº. 2010/45561-00, emitido em 12 de novembro de 2010.

Os Imóveis Alvo ocupam uma área privativa total de 7.824,89 m<sup>2</sup> (sete mil oitocentos e vinte e quatro vírgula oitenta e nove metros quadrados) e uma área total de 17.254,14 m<sup>2</sup> (dezesete mil duzentos e cinquenta e quatro vírgula catorze metros quadrados) e estão distribuídos pelos seguintes andares do Edifício The One, conforme tabela abaixo:

<b>Unidade</b>	<b>Área Privativa (em m2)</b>	<b>Área Total (em m2)</b>	<b>Número de Vagas de Garagem</b>	<b>Valor<sup>(1)</sup> (em R\$)</b>
3º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.069,9	2.327,74	34	15.510.873,98
6º Pavimento <sup>(3)</sup>	1.080,16	2.392,48	36	16.104.550,97
7º Pavimento	1.083,64	2.448,60	38	16.149.643,56
8º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.251,16	2.830,89	42	20.275.148,58
9º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.257,94	2.839,52	42	20.370.531,65
10º Pavimento (Duplex)	2.082,09	4.414,89	68	28.756.109,88

<sup>(1)</sup> Valores estimados e sujeitos a alteração.

<sup>(2)</sup> Lajes comercializadas, as quais somente poderão ser adquiridas, pelo Fundo, de terceiros.

<sup>(3)</sup> As unidades autônomas 61 e 62 foram comercializadas e somente poderão ser adquiridas, pelo Fundo, de terceiros.

Os Imóveis Investidos ocupam uma área privativa total de 2.249,72 m<sup>2</sup> (dois mil duzentos e quarenta e nove metros quadrados e setenta e dois centésimos) e uma área total de 4.876,87 m<sup>2</sup> (quatro mil oitocentos e setenta e seis metros quadrados e oitenta e sete centésimos) e estão distribuídos pelos 1º e 2º andares do Edifício The One, conforme tabela abaixo:

<b>Pavimento</b>	<b>Área Privativa (em m2)</b>	<b>Área Total (em m2)</b>	<b>Número de Vaga de Garagem</b>
1º Pavimento	1.183,24	2.553,48	38
2º Pavimento	1.066,48	2.323,39	34

O Memorial de Incorporação Imobiliária, constante do presente Prospecto Definitivo, sob a forma de Anexo VII contém uma descrição detalhada do Edifício The One.

Na data deste Prospecto não há quaisquer ônus, gravames ou garantias que recaiam sobre os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo.

### **Convenção de Condomínio**

A Convenção de Condomínio do Edifício The One tem prazo de duração indeterminado e estabelece a criação de um condomínio edilício, sendo a participação dos condôminos representada por quinhões divisíveis na propriedade comum, de acordo com a titularidade de cada um deles.

A Convenção de Condomínio prevê, ainda, o rateio das despesas condominiais ordinárias e extraordinárias, entre os condôminos, na proporção da respectiva fração ideal de terreno de cada unidade, sendo que cada condômino concorrerá antecipada e mensalmente para todas as despesas ordinárias do condomínio, quais sejam, aquelas atinentes à manutenção e conservação das partes e serviços comuns integrantes do condomínio, inclusive a remuneração do síndico e da administradora, de acordo com o orçamento fixado para o exercício. O critério de rateio para pagamento de eventuais despesas extraordinárias será estabelecido por deliberação tomada na assembleia geral do condomínio que tiver aprovado referidas despesas.

### **Contratos Relevantes**

#### *Promessas de Venda e Compra referentes aos Imóveis Investidos*

O Fundo celebrou duas Promessas de Venda e Compra relativas aos Imóveis Investidos, ou seja, de 08 (oito) unidades autônomas, distribuídas no 1º e 2º pavimentos, correspondentes a 02 (duas) lajes do Edifício The One. De acordo com os termos de tais Promessas de Venda e Compra, o Fundo comprometeu-se a pagar, pela aquisição dos Imóveis Investidos, o preço certo e ajustado total de R\$30.362.015,56 (trinta milhões, trezentos e sessenta e dois mil, quinze reais e cinquenta e seis centavos) (“Preço”).

Nos termos das referidas Promessas de Venda e Compra, o Preço compõe-se por: (i) um montante devido a título de sinal e princípio de pagamento; e (ii) saldo devedor, que deverá ser pago em (a) 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, devidas durante o período de construção do imóvel objeto da Promessa de Venda e Compra, atualizadas pelo INCC-DI, e (b) 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, cujo pagamento deverá ser realizado após a conclusão da construção, atualizadas com base no IGPM conforme a tabela abaixo, com possibilidade de quitação antecipada:

<b>Discriminação dos Valores Devidos<sup>(1)</sup></b>	<b>1º Pavimento</b>	<b>2º Pavimento</b>
Preço Total (em R\$)	15.538.227,37	14.823.788,19
Sinal e princípio de pagamento (em R\$)	768.242,91	732.832,32
Valor Unitário das Parcelas devidas durante a construção do Edifício The One (“ <u>Parcelas A</u> ”) (em R\$)	768.242,91	732.832,32
Saldo Devedor das Parcelas A (em R\$)	12.465.255,73	11.892.458,91
Valor Unitário das Parcelas devidas após a construção do Edifício The One (“ <u>Parcelas B</u> ”) (em R\$)	52.311,78	49.998,56
Saldo Devedor Saldo Devedor das Parcelas B (em R\$)	941.612,05	899.974,18

<sup>(1)</sup> Valores do principal, sem correção monetária.

O pagamento dos montantes ainda pendentes será realizado com os recursos a serem obtidos pelo Fundo por meio de chamadas de capital dirigidas aos atuais Cotistas do Fundo a serem realizadas pela Administradora, de acordo com o termos e condições do compromisso de investimento celebrado pelos atuais Cotistas do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relacionados ao compromisso de investimento e chamadas de capital, ver Seção “Fatores de Risco – Risco de não cumprimento do compromisso de investimento assumido pelos atuais cotistas do Fundo”, na página 41 deste Prospecto.

As Promessas de Venda e Compra relativas ao 1º e 2º pavimentos serão registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e estarão à disposição para consulta dos Cotistas na sede da Administradora.

#### *Promessas de Venda e Compra referentes aos Imóveis Alvo*

As Promessas de Venda e Compra relativas aos Imóveis Alvo, ou seja, 3º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º pavimentos poderão ser celebradas na medida em que os recursos forem captados durante o Prazo da Oferta. Assim sendo, na data deste Prospecto, ainda não há nenhum compromisso de compra e venda ou qualquer outro instrumento vinculante celebrado entre o Fundo e a Incorporadora e/ou eventuais proprietários das referidas lajes, para a compra dos Imóveis Alvo.

Conforme entendimentos que vem sendo mantidos entre o Fundo e a Incorporadora, o Fundo pretende adquirir as lajes descritas abaixo, na medida em que os recursos forem captados durante o Prazo da Oferta e tais lajes permaneçam disponíveis à venda, pelos seguintes preços e mediante pagamento à vista:

<b>Unidade</b>	<b>Área Privativa (em m2)</b>	<b>Área Total (em m2)</b>	<b>Número de Vagas de Garagem</b>	<b>Valor<sup>(1)</sup> (em R\$)</b>
3º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.069,9	2.327,74	34	15.510.873,98
6º Pavimento <sup>(3)</sup>	1.080,16	2.392,48	36	16.104.550,97
7º Pavimento	1.083,64	2.448,61	38	16.149.643,56
8º Pavimento <sup>(2)</sup>	1.251,16	2.830,91	42	20.275.148,58
9º Pavimento	1.257,94	2.839,52	42	20.370.531,65
10º Pavimento (Duplex)	2.082,09	4.414,89	68	28.756.109,88

<sup>(1)</sup> Valores estimados e sujeitos a alteração.

<sup>(2)</sup> Lajes comercializadas, as quais somente poderão ser adquiridas, pelo Fundo, de terceiros.

<sup>(3)</sup> As unidades autônomas 61 e 62 foram comercializadas e somente poderão ser adquiridas, pelo Fundo, de terceiros.

Os valores dos Imóveis Alvo apresentados na tabela acima correspondem à estimativas feitas com base no mês de maio de 2011 e serão atualizados pelo INCC-DI, quando da efetiva aquisição por parte do Fundo, observando-se o critério de defasagem de dois meses para a data base do cálculo. Adicionalmente, os referidos valores estão sujeitos a alteração, tendo em vista que, na data deste Prospecto, ainda não foram efetivamente celebrados pelo Fundo nenhum compromisso de compra e venda ou qualquer outro instrumento vinculante para a compra dos Imóveis Alvo.

#### *Multas*

Nos termos das minutas das Promessas de Venda e Compra dos Imóveis Alvo, o atraso na entrega do Empreendimento enseja a incidência de multa compensatória, devida pela Incorporadora ao Fundo, na hipótese de o referido atraso ser superior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de entrega estimada (31 de julho de 2012), equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) da remuneração das locações projetada pela Administradora, com base no estudo de viabilidade, durante o período em que perdurar a mora na entrega da unidade autônoma adquirida pelo Fundo. Os referidos termos estão sujeitos a alteração, tendo em vista que, na data deste Prospecto, ainda não foram efetivamente celebrados pelo Fundo nenhum compromisso de compra e venda ou qualquer outro instrumento vinculante para a compra dos Imóveis Alvo.

Para informações acerca dos riscos relacionados a não celebração das Promessas de Venda e Compra relativas aos Imóveis Alvo, consulte a Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis Alvo”, na página 39 deste Prospecto.

#### **Seguros**

Para a realização das obras civis, instalações e montagens do Edifício The One, foi contratado seguro com a Zurich Minas Brasil Seguros S.A., com prazo de vigência até 31 de julho de 2013, cuja cobertura abrange, observados os termos da apólice de seguro respectiva, danos físicos diretamente causados ou resultantes de incêndio ou explosão, alagamentos ou inundações, dentre outros.

Na opinião da Administradora, os seguros atualmente contratados são suficientes para a preservação das unidades do Edifício The One e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte da Administradora em relação à suficiência dos seguros contratados. Para maiores informações sobre os riscos relacionados ao seguro, ver Seção “Fatores de Risco – Risco de Sinistro”, na página 40 deste Prospecto.

## **Tributos**

O principal tributo incidente sobre os imóveis do Fundo é o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, devido em razão da propriedade de imóveis, cujo montante resulta da aplicação de alíquotas fixadas em lei sobre o valor venal do imóvel, diferenciadas em função da utilização do imóvel e de seu respectivo valor venal.

Adicionalmente, sobre os imóveis integrantes da Carteira do Fundo haverá incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, devido em razão da transmissão de propriedade, cujo montante resulta da aplicação de alíquotas fixadas em lei sobre o valor de mercado do imóvel apurado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

## **Ações Judiciais**

Na data deste Prospecto, o Fundo não era parte em qualquer disputa judicial, não apresentando, portanto, qualquer contingência ou risco de perda decorrente de tais procedimentos.

## **Eventos Recentes relacionados ao Empreendimento e suas licenças**

Conforme divulgado por meio de comunicados ao mercado, publicados em 30 de agosto de 2011 e 16 de setembro de 2011, a Oferta foi suspensa em razão de fatos divulgados na imprensa referentes à investigação, pelas autoridades competentes, de supostas irregularidades relacionadas ao recolhimento de contrapartida para concessão de outorga onerosa envolvendo, dentre outros empreendimentos, o Edifício The One (“Irregularidades”). Em decorrência de tais Irregularidades, as obras relacionadas ao Edifício The One haviam sido embargadas por decisão administrativa da Prefeitura de São Paulo.

A fim de sanar as Irregularidades, a Incorporadora realizou, em 30 de setembro de 2011, um novo recolhimento do valor integral da contrapartida para concessão de outorga onerosa devida em relação ao Edifício The One, cujos comprovantes de pagamento já haviam sido apresentados à Prefeitura de São Paulo na data deste Prospecto Definitivo.

Ainda em relação às Irregularidades, foi publicado, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de 07 de outubro de 2011, despacho do Prefeito no qual, em linhas gerais, (i) reconheceu a viabilidade de regularização das Irregularidades por meio do recolhimento dos valores devidos ao município, (ii) reconheceu a importância, para o Município e sua população, da retomada das obras de construção civil que haviam sido embargadas, (iii) solicitou aos órgãos municipais competentes (Secretaria de Habitação, Secretaria das Finanças e Corregedoria do Município) que tomassem as providências necessárias a fim de identificar os casos cujas Irregularidades tivessem sido sanadas e (iv) autorizou a Secretaria de Habitação a, após analisadas as informações necessárias, revigorar os alvarás de construção dos empreendimentos que tivessem suas Irregularidades sanadas.

Por fim, em 14 de outubro de 2011, foi publicado, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, despacho do Prefeito, pelo qual foram revigorados os efeitos do alvará de aprovação de edificação nova e do alvará de execução de edificação nova relacionados ao Edifício The One, verificando-se assim que, na data deste Prospecto Definitivo, as Irregularidades relacionadas ao Edifício The One haviam sido sanadas.

Em razão das Irregularidades, a Oferta foi suspensa por iniciativa da Coordenadora Líder em 30 de agosto de 2011, com base no artigo 41 da Instrução CVM 400. Em 13 de setembro de 2011, a CVM, com base no artigo 19, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, estabeleceu um prazo de 30 (trinta) dias para que os vícios relacionados às Irregularidades fossem sanados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

### O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

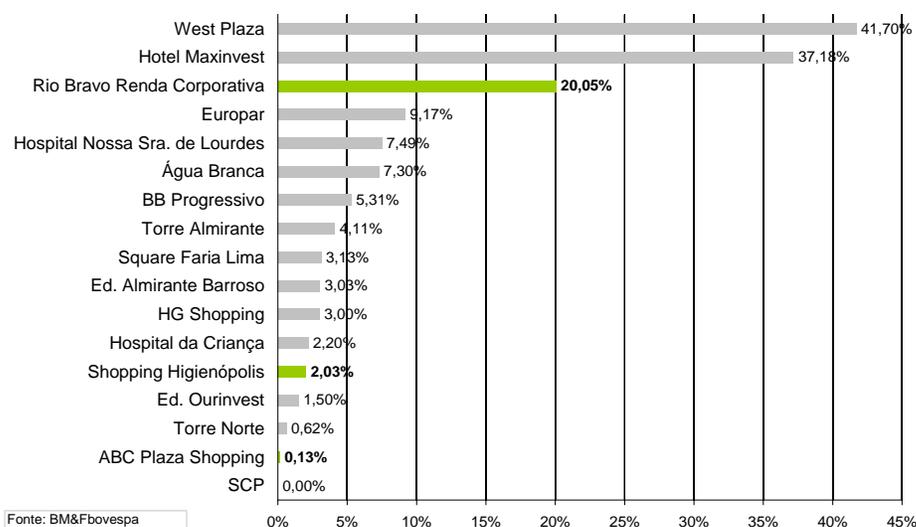
Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis já construídos ou em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

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a esses. Os FII são fundos fechados, ou seja, não é possível realizar o resgate de suas cotas. Logo, para deixar de ser cotista de um FII, é necessário alienar as cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

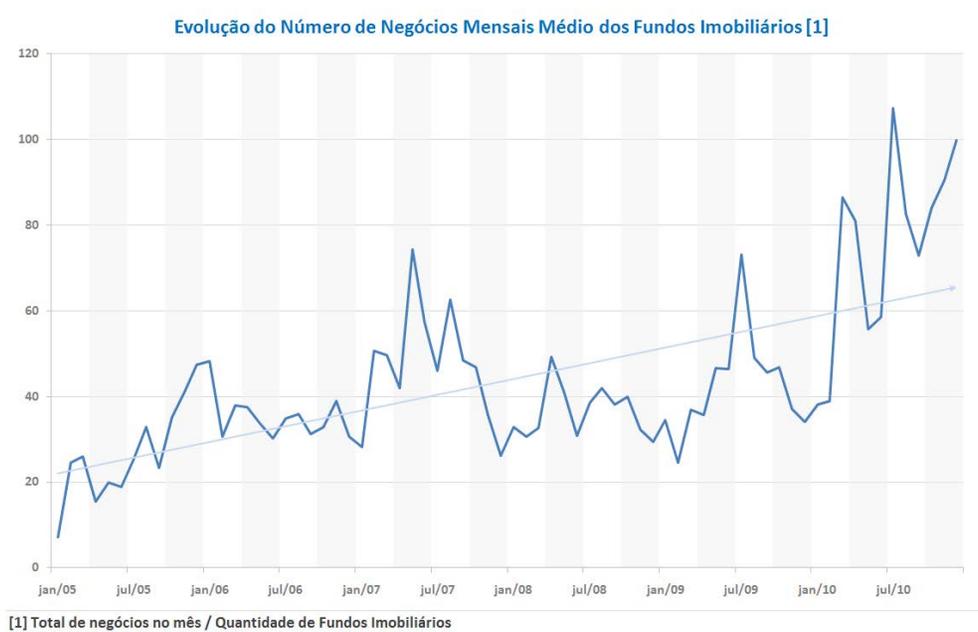
Atualmente, com a grande procura por investimentos em FII percebe-se uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, o que corrobora para a valorização das cotas e aumento de liquidez nas negociações das cotas dos FII, atraindo por sua vez mais investidores interessados nessa classe de ativos.

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

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



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



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

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

### Rentabilidade\* dos Fundos Imobiliários em 2010

#	Fundos Imobiliários	Código	Rentabilidade	Média = 26,87%
1	Continental Square Faria Lima	FLMA11	59,61%	
2	Hotel Maxinvest	HTMX11B	53,16%	
3	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	51,22%	
4	Torre Norte	TRNT11B	44,87%	
5	Panamby	PABY11	42,22%	
6	Ananguera Educacional	FAED11B	41,97%	
7	Projeto Água Branca	FPAB11	38,40%	
8	Torre Almirante	ALMI11B	35,28%	
9	Caixa Cedae	CXCE11B	30,75%	
10	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	29,59%	
11	BB Progressivo	BBF111B	27,54%	
12	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	26,24%	
13	Europar	EURO11	25,50%	
14	Hospital da Criança	HCRI11B	24,20%	
15	Edifício Ourinvest	EDFO11B	22,61%	
16	Floripa Shopping	FLRP11B	22,48%	
17	CSHG Real Estate	HGRE11	22,20%	
18	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	20,16%	
19	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	15,93%	
20	Shopping West Plaza	WPLZ11B	15,46%	
21	Parque Dom Pedro Shopping	PQDP11	13,43%	
22	Presidente Vargas	PRSV11	7,71%	
23	RB Capital Renda I	FIIP11B	6,99%	
24	Memorial Office	FMOF11	1,91%	
25	ABC Plaza Shopping	ABCP11	-7,71%	26,87%

\*Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR). Representa a aquisição de uma cota de cada Fundo imobiliário no início do ano, adicionados os rendimentos recebidos durante o período e a venda da cota ao final do ano.

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

### O Setor Imobiliário - Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica sustentada principalmente pela tentativa do governo em manter estável a taxa básica de juros, bem como em controlar a inflação e o crescimento da economia. Os principais fatores político-econômicos que colaboram para esse cenário de crescimento de longo prazo do mercado brasileiro são, entre outros, o aumento gradativo do salário mínimo acompanhado do aumento da renda real, acesso ao crédito, a estabilidade monetária, cambial e o crescimento do índice de confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter o crescimento estável da economia é preciso melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, se faz relevante o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos com a realização da Copa do Mundo em 2014 no Brasil e as Olimpíadas de 2016 na cidade do Rio de Janeiro.

Percebe-se que o crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro é diretamente influenciado por fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isto porque essas zonas apresentam maior densidade populacional, população absoluta, além de apresentarem um desenvolvimento econômico mais próspero (representam mais de 40% do PIB nacional) que as demais regiões, bem como apresentam uma maior renda per capita. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos setores residencial, comercial e varejo.

Atualmente, como medidas de incentivo ao crescimento do mercado imobiliário existe uma crescente mobilização das instituições financeiras e do governo para aumentar o volume da concessão do crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais, principalmente com o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir 01 (um) milhão de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, incentivando o desenvolvimento da construção civil.

#### *Cenário de Mercado de Imóveis Corporativos*

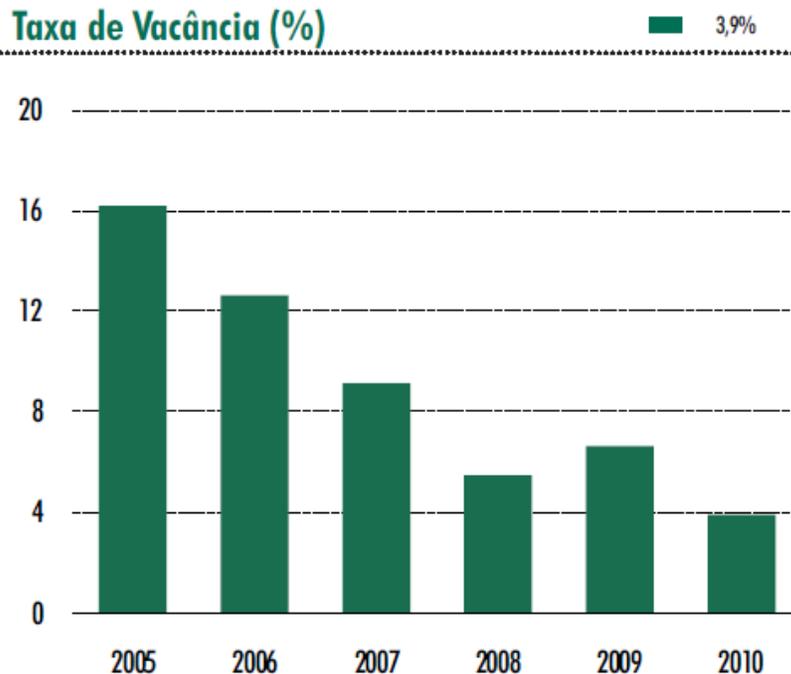
A demanda por imóveis corporativos está altamente relacionada com o movimento de crescimento da economia. No Brasil, atualmente presencia-se um momento favorável ao investimento no setor imobiliário comercial principalmente devido a redução do desemprego, o aumento do mercado consumidor e as políticas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

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

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

Em São Paulo, a CB Richard Ellis mapeou a absorção do estoque de m<sup>2</sup> corporativo na capital, ilustrando o comportamento da taxa de vacância dos imóveis comerciais conforme apresentado no gráfico a seguir, no qual se percebe a redução na taxa de vacância, cujo menor patamar histórico foi verificado no primeiro trimestre de 2010, em especial, nas regiões do Itaim e Marginal.

## Taxa de Vacância (%)



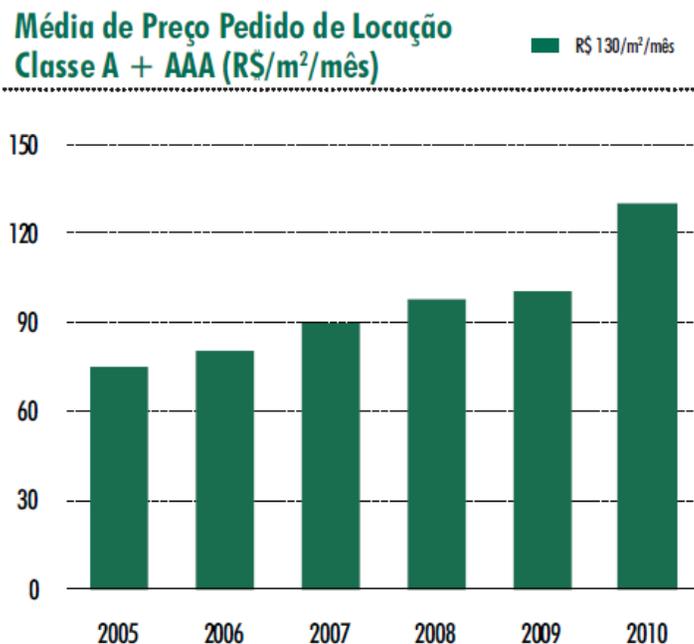
Em São Paulo, a CB Richard Ellis em seu relatório (4T10), mapeou as taxas de vacância nas principais regiões corporativas da cidade de São Paulo, conforme abaixo.

Subregiões	Estoque Total m <sup>2</sup>	Taxa de Vacância %	Absorção Bruta m <sup>2</sup>	Novo Estoque m <sup>2</sup>	Faixa de Preço Pedido de Locação (Classe A) R\$/ m <sup>2</sup> / mês
Centro	362.400	2,7	9.800	—	\$14,00 - 35,00*
Paulista	1.022.400	3,5	41.000	—	\$75,00 - 120,00
Jardins	980.400	3,0	36.300	5.200	\$85,00 - 160,00
Marginal	2.212.000	6,1	110.800	11.800	\$45,00 - 110,00
Outros	1.275.900	1,6	29.500	—	\$50,00 - 70,00
<b>Mercado Geral</b>	<b>5.853.100</b>	<b>3,9</b>	<b>227.400</b>	<b>17.000</b>	<b>\$45,00 - 160,00</b>
Alphaville	432.100	17,9	48.600	24.400	\$30,00 - 60,00

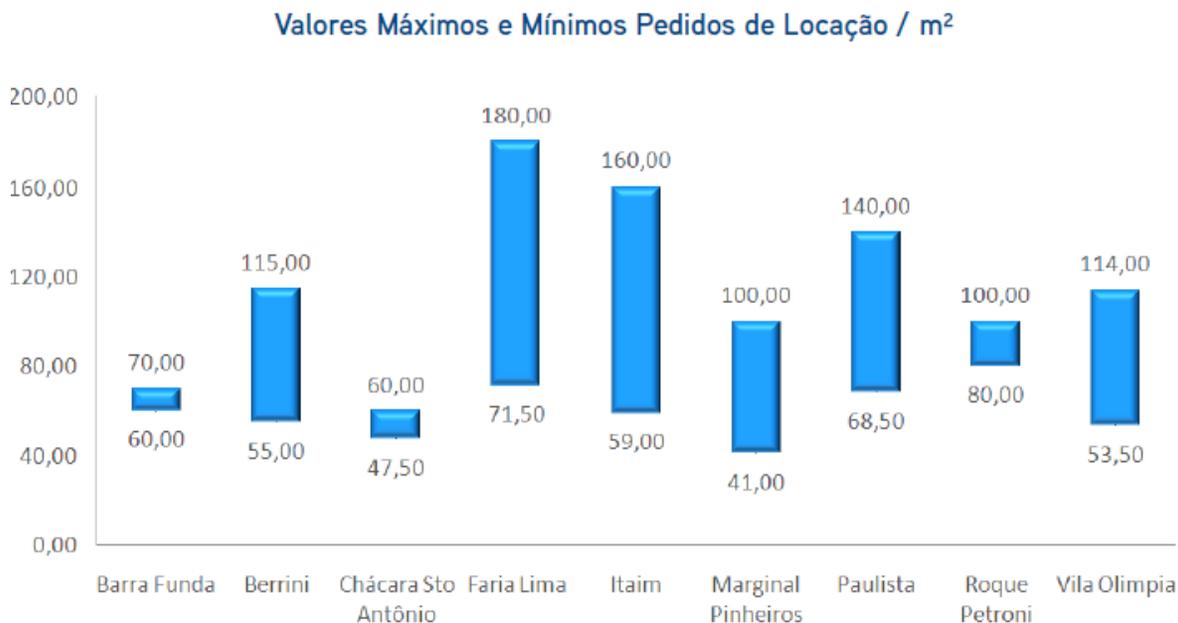
\* Faixa de preço pedido para os melhores prédios da região.

Esta relação de oferta e demanda reflete diretamente no preço do m<sup>2</sup> de espaços corporativos de alto padrão. Segundo levantamento do Relatório (4T10) da CB Richard Ellis que apresenta absorção e preços em alta constante nas principais capitais do Brasil, todas as capitais pesquisadas indicam a valorização média de preços de locação, em especial para o mercado de São Paulo e do Rio de Janeiro. Em São Paulo, observamos uma valorização média das locações de imóveis corporativos de aproximadamente 30% no ano. A capital que tem média de R\$ 90/m<sup>2</sup> privativo, apresenta locais como a Faria Lima onde o preço era de R\$ 70/m<sup>2</sup> a cerca de dois anos atrás e hoje identifica-se preços na faixa de R\$ 130/m<sup>2</sup>, chegando até a R\$ 160/m<sup>2</sup> privativo.

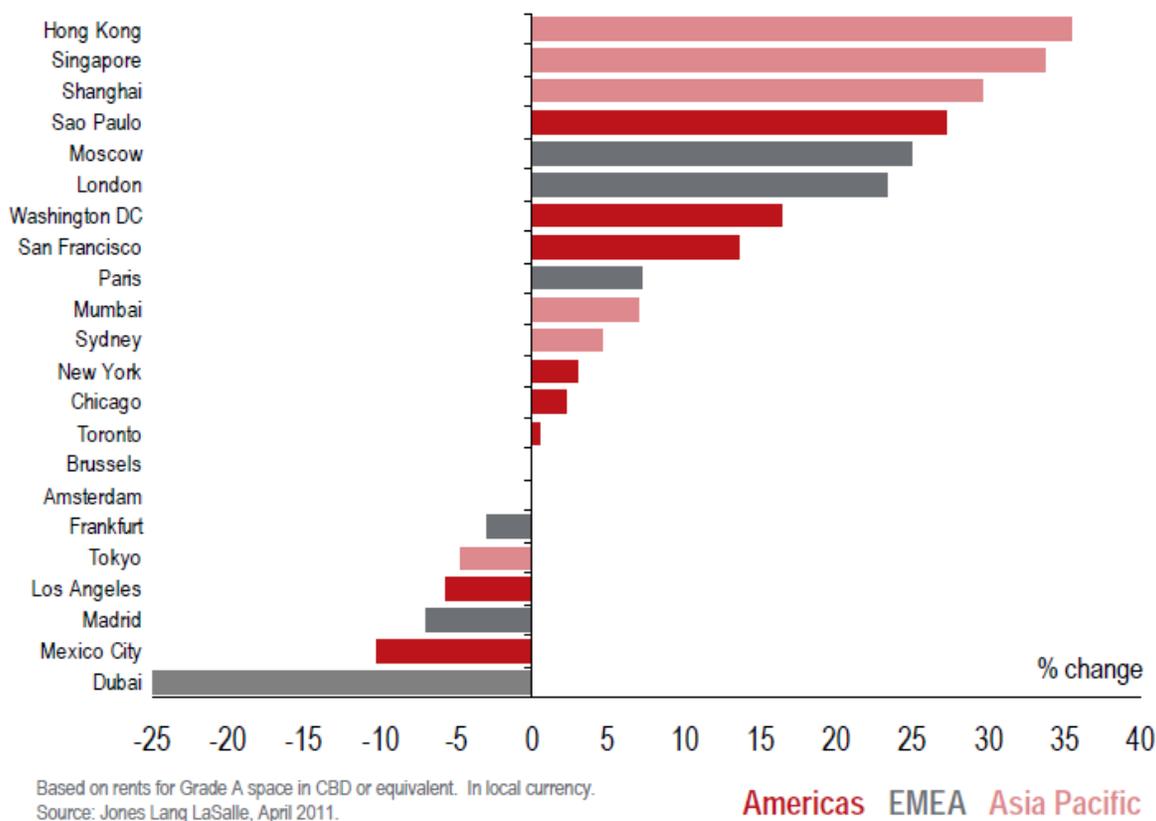
De acordo com a CB Richard Ellis, no primeiro trimestre de 2011, o valor da locação nas regiões da Avenida Faria Lima, em São Paulo, atingiu a maior alta histórica, devido à combinação de baixa oferta de espaços comerciais, volume limitado de novas entregas e crescente aumento de empregos. O gráfico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



A Colliers International, em seu Relatório relativo ao quarto trimestre de 2010, ilustra os valores mínimos e máximos de locação pedidos nas principais regiões corporativas da cidade de São Paulo, conforme dados apresentados abaixo:



De acordo com os dados apresentados no gráfico a seguir, e segundo estudo recentemente divulgado pela empresa Jones Lang LaSalle o mercado de locação, em São Paulo é considerado o 4º (quarto) mais caro do mundo, com um crescimento de 25% desde meados de 2008. Isso ocorreu devido à alta demanda por espaços novos e a baixa oferta.



## Regulamentação do Setor Imobiliário

### *Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária*

A atual regulamentação imobiliária versa especialmente sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A Lei 4.591, de 11 de dezembro de 1964, conforme alterada, versa sobre a atividade de incorporação imobiliária e o Código Civil Brasileiro disciplina a propriedade de bens imóveis.

### *Condomínio*

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

A diferença essencial entre condomínios voluntários, também conhecidos como pro-indiviso, e os condomínios edilícios reside no fato de que apenas nestes as edificações, construídas sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, podem ser alienadas pelo empreendedor/proprietário, sem qualquer anuência, concordância dos proprietários das demais unidades autônomas.

É importante destacar que as modalidades de condomínio edilício e condomínio voluntário podem coexistir. Ou seja, é bastante comum existir, em um empreendimento constituído sob a forma de condomínio edilício, uma laje corporativa em que cada unidade consiste em um imóvel independente e, ainda, cada uma dessas unidades possuírem dois ou mais proprietários (condomínio voluntário).

#### *Condomínio Voluntário*

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

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

- cada condômino poderá alienar a sua parte, observado o direito de preferência;
- independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em hipoteca sua parte ideal, observadas as disposições da convenção de condomínio;
- o condômino poderá a qualquer tempo exigir a divisão da propriedade, no entanto, os condôminos poderão acordar que o bem fique indiviso por até 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado. Contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do prazo;
- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pelo bem comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas do bem comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos se feitas em proveito do bem comum, todos dela deverão participar.

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

#### *Condomínio Edilício*

Os condomínios edilícios, por sua vez, são disciplinados pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Nesta modalidade de condomínio, coexistem áreas privativas (unidades autônomas), que podem ser de propriedade de um único titular, e áreas comuns, que são de propriedade comum de todos os proprietários das áreas privativas.

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

Vale ressaltar que no condomínio edilício, ao contrário do condomínio voluntário, não há a figura do direito de preferência no caso de venda de uma unidade autônoma de propriedade exclusiva aos proprietários das demais unidades.

#### *Convenção de Condomínio*

O Código Civil Brasileiro prevê que o relacionamento entre os proprietários das unidades autônomas, em condomínio edilício, é regido pelas disposições legais e pela convenção de condomínio, que pode dispor, entre outros aspectos, sobre o *quorum* para as deliberações da assembleia dos condôminos. Caso a convenção de condomínio não determine *quorum* especial, as deliberações condominiais dos edifícios são aprovadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, sendo que o valor do voto de cada condômino é calculado proporcionalmente à

fração ideal da respectiva unidade autônoma. Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil Brasileiro especifica expressamente os seguintes *quoruns* para aprovação de deliberações:

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

#### *Características Gerais das Locações Comerciais*

Renovação Compulsória da Locação. De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à renovação judicial compulsória do contrato de locação comercial quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 05 (cinco) anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 05 (cinco) anos; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há pelo menos 03 (três) anos e esteja adimplente com todas as obrigações contratualmente assumidas.

Revisão do Aluguel. A Lei de Locação prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, após 03 (três) anos de vigência do contrato de locação comercial ou do último acordo firmado entre eles, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do aluguel.

Direito de Preferência. É assegurado, pela Lei de Locação, ao locatário, o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em relação a terceiros adquirentes, em igualdade de condições.

#### *Legislação Municipal de São Paulo*

A lei de zoneamento do Município de São Paulo dispõe sobre o uso e ocupação do solo. Há legislação específica que estabelece requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e que condiciona os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A lei de zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal n.º 13.430, de 13 de setembro de 2002, conforme alterada, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A Lei n.º 11.228, de 25 de junho de 1992, conforme alterada, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto Municipal n.º 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no Município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

#### *Lei de Locação*

A Lei de Locação dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes. Destacam-se, nos parágrafos a seguir, as principais características da Lei de Locação.

No caso de alienação da propriedade durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. Todavia, o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá cancelar a venda do imóvel, feita sem observância ao direito de preferência, se o contrato estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente; caso o contrato não esteja averbado junto à matrícula do imóvel locado, havendo prazo para realização deste registro, o locatário poderá reclamar do alienante indenização por perdas e danos, mas não poderá cancelar a venda feita.

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

De acordo com a Lei de Locação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador, mesmo para empresas do mesmo grupo econômico.

Findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 (trinta) dias, sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo mediante prévia comunicação por escrito, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

Por fim, o locatário poderá sofrer ação de despejo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual; ou da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, incluídos todos os débitos. Vale ressaltar que não se admitirá a emenda da mora, ou seja, o pagamento do débito atualizado, se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

**8. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### Visão Geral

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

O Fundo terá como foco a aquisição de lajes do edifício comercial denominado “The One”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, que representam ativos imobiliários de boa liquidez para locação ou venda, destinados a empresas de médio e grande portes localizados na região metropolitana de São Paulo.

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

### Estratégia de Investimento do Fundo

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

(i) *Valorização dos ativos do Fundo e aumento da receita por meio de uma gestão ativa* – Apesar do Fundo objetivar a aquisição de lajes no edifício comercial denominado “The One”, o Fundo buscará ativamente, por meio da experiência e do conhecimento da Rio Bravo, aproveitar com agilidade as melhores oportunidades no segmento de imóveis comerciais submetendo aos cotistas eventuais oportunidades estranhas ao escopo inicial do Fundo. Dessa forma, o Fundo poderá aproveitar oportunidades de venda de seus ativos com retornos acima da média para reinvestir em novos imóveis e aumentar o fluxo de renda aos seus Cotistas;

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

Ainda, a carteira de imóveis do Fundo será formada e administrada da seguinte forma:

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

A Administradora, com base na recomendação da Consultora de Investimentos, decidirá sobre a realização de toda e qualquer transação, devendo obter a aprovação dos cotistas do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas caso o imóvel recomendado não esteja adequado ao perfil de investimento do Fundo.

(ii) *Locação dos imóveis* – Eventuais locatários de imóveis adquiridos pelo Fundo passarão por uma checagem prévia de cadastro e os contratos de locação serão cuidadosamente analisados e negociados pois a Rio Bravo preza tanto pela qualidade dos ativos adquiridos pelo Fundo, como pela qualidade dos locatários e dos contratos dos imóveis de propriedade do Fundo.

(iii) *Manutenção dos imóveis* – A Administradora das Locações recomendará a realização de manutenções nos imóveis do Fundo, buscando mantê-los em boas condições para melhorar sua liquidez para locação ou venda e manter o valor do patrimônio dos Cotistas do Fundo.

(iv) *Reformas e benfeitorias* – A Administradora poderá ou a Consultora de Investimentos recomendar reformas e benfeitorias a serem realizadas nos imóveis de propriedade do Fundo com o objetivo de melhor adequá-los à demanda dos potenciais locatários ou compradores e potencializar os valores de locação ou venda.

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

### **Vantagens Competitivas**

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

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

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

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

### **Política de Investimento**

O Fundo tem por objeto principal a aquisição de até 08 (oito) lajes do edifício comercial denominado “The One”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 180.886, com vistas à sua exploração comercial, através de locação, arrendamento ou alienação de partes a terceiros.

O Fundo poderá, ainda, realizar aplicações de longo prazo, em imóveis comerciais, em todo território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas do Fundo, seja com recursos advindos da locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, desde que previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

A aquisição de bens e direitos pelo Fundo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

O Fundo contratou a CBRE empresa especializada no mercado imobiliário para a prestação dos serviços de comercialização das locações de seus ativos, bem como administração das referidas locações.

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

Quaisquer disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estiverem aplicadas nos Imóveis Alvo do Fundo, serão aplicadas, a critério da Administradora, em ativos de renda fixa, de acordo com regulamentação vigente.

Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

O Fundo deverá enquadrar a aplicação de seus recursos de acordo com a limitação mencionada no parágrafo acima, em 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada emissão de cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA COORDENADORA, DA CONSULTORA  
DE INVESTIMENTOS, DA INCORPORADORA E DA RESPONSÁVEL  
PELA PREPARAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS, DA INCORPORADORA E DA RESPONSÁVEL PELA PREPARAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

### Administradora

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

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

Atualmente a Administradora possui mais de R\$ 4,2 bilhões de ativos sob gestão (dados de Dezembro de 2010) em fundos estruturados e mais de 90 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

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

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

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

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

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 26 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$ 2,8 bilhões.

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

### *Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo*

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

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

### *Administradores da Rio Bravo*

#### Paulo Bilyk (Chief Investment Officer)

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

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

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

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

#### Gustavo H. B. Franco (Estrategista-chefe e presidente do conselho de administração)

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

Foi presidente do BACEN entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos quatro anos anteriores, diretor da Área Internacional do BACEN e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo Franco teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, re-estruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

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

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem dez livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua *home-page*: <http://www.econ.puc-rio.br/gfranco>.

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

#### Mário Fleck (Presidente)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miguel Russo Neto (Diretor – Risco e Compliance)

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

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

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

Luiz Eugenio J. Figueiredo (Diretor de Operações)

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

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

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

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

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

José Alberto Diniz (Diretor de Investimentos Imobiliários)

Diniz é engenheiro formado pela Mauá, com MBA em NYU Stern School of Business. Iniciou sua carreira no Banco Itaú, atuou como Gerente de Projetos na McKinsey, foi sócio-diretor de duas empresas, Vice

Presidente Financeiro na Andrade Gutierrez e, desde 2006 na Camargo Correa, inicialmente como Diretor Financeiro e nos últimos quatro anos como Presidente da Divisão de Meio Ambiente, Incorporação e Áreas Corporativas e Presidente do Conselho da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário.

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

Pedro Bohrer Amaral (Gerente Jurídico)

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico.

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

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

Anita Spichler Scal (Gerente de Investimentos Imobiliários)

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

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

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

**Coordenadora**

Fundada em 2001, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP Investimentos”) atua no mercado de capitais, prestando serviços relacionados à distribuição de valores mobiliários no âmbito de ofertas públicas de valores mobiliários, à realização de negociações nos mercados primário de secundário, em renda fixa e renda variável, à disponibilização de acesso a produtos e serviços financeiros por meio de um único provedor, dentre outros.

A XP Investimentos atua junto a investidores institucionais e de varejo por meio das suas principais divisões de negócio, *Trading, Asset Management, Corporate Finance*, Seguros e Educação Financeira, e conta, atualmente, com 250 escritórios afiliados e mais de 2.500 assessores de investimentos.

## **Consultora de Investimentos**

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

## **Incorporadora**

A Mesarthin Empreendimento Imobiliário S.A., é uma incorporadora controlada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. (“OR”), tendo também como acionista minoritário a Zabo Engenharia.

Com o aquecimento das atividades imobiliárias no Brasil, impulsionado pela reformulação das linhas de crédito, pelo avanço do marco regulatório local e ambiente com maior segurança econômica, a Odebrecht, uma organização brasileira de negócios diversificados, que atua nos setores de engenharia e construção, petroquímica, energia, óleo e gás e outros, criou, em 2004, a OR.

A nova empresa surgiu para fortalecer a presença da Odebrecht no segmento imobiliário e melhor refletir os conceitos de qualidade, seletividade e diferenciação que caracterizam os empreendimentos da Odebrecht.

Atualmente subdividida em 04 (quatro) regionais (Bairro Novo, Rio de Janeiro, Centro Sul e Norte Nordeste), a OR atua nos segmentos comercial e residencial de médio e alto padrão; e desenvolveu uma área específica para soluções corporativas que engloba consultoria imobiliária, operações estruturadas (*built to suit, sale & lease back e retrofit*) e serviços de engenharia e construção. Com presença em 09 Estados, a OR também atua no segmento econômico, por meio da regional Bairro Novo, tendo lançado empreendimentos que somam um valor total de R\$ 2.420.000,00 (dois bilhões e quatrocentos e vinte milhões de reais) no ano de 2010.

A estratégia empresarial da OR baseia-se no tripé: satisfação do cliente, retorno aos acionistas e sustentabilidade, princípios fundamentais da Tecnologia Empresarial Odebrecht (TEO), conjunto de fundamentos éticos, morais e conceituais para a atuação dos integrantes da Organização Odebrecht.

Diante de perspectivas positivas de crescimento para os próximos anos, em maio de 2010, a Gávea Investimentos, um dos principais gestores de recursos no mercado financeiro brasileiro, tornou-se acionista da OR, por meio de participação de 14,5% do capital social votante.

O crescimento da OR é acompanhado de um compromisso com o desenvolvimento sustentável. A empresa é membro fundador da *Green Building Council* do Brasil, organização não governamental que auxilia no desenvolvimento e fortalecimento da indústria da construção sustentável no País. Seus projetos buscam usar de forma racional os recursos naturais não renováveis, adotam as mais avançadas tecnologias de engenharia e construção, além de promover o desenvolvimento humano, econômico e cultural das regiões onde atua. Possui hoje, em seu portfólio, grandes projetos em processo de certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), título concedido a empreendimentos sustentáveis.

## **Responsável pela preparação do Estudo de Viabilidade**

A CB Richard Ellis é uma consultoria imobiliária com reconhecimento internacional, com 438 escritórios em 65 países e cerca de 31.000 colaboradores, atuando no Brasil desde 1979. Seu Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral tem desenvolvido diversos trabalhos para empresas de capital aberto, investidores, proprietários em geral e para o lançamento e de FII e ofertas públicas iniciais de valores mobiliários.

A empresa atua em todo território nacional através de departamentos especializados para o atendimento de seus clientes. Por meio de aquisições de várias empresas ao redor do mundo, a empresa expandiu sua atuação para ocupantes e usuários de escritórios e de indústrias, tanto no Brasil como no exterior.

A abrangência dos serviços oferecidos, o crescente volume de transações realizadas e a expertise adquirida durante seus 238 anos de existência no mundo, proporcionam a CB Richard Ellis um conhecimento aprofundado do mercado imobiliário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### **Informações sobre as Partes**

#### *A Coordenadora Líder e Administradora*

A Coordenadora Líder é a Rio Bravo, que também atua como Administradora do Fundo. Para informações sobre a Rio Bravo, ver Seção “Perfil da Administradora, da Consultora de Investimento e da Incorporadora – Administradora”, na página 89 deste Prospecto.

#### *Consultora de Investimentos*

A Consultora de Investimentos é a Rio Bravo Investimentos Ltda., empresa do grupo Rio Bravo.

#### *Escriturador*

A escrituração das cotas do Fundo é realizada pela Itaú Corretora de Valores S.A.

#### *Custodiante*

A instituição responsável pela custódia das Cotas é o Itaú Unibanco S.A.

#### *Responsável pela preparação do Estudo de Viabilidade*

A CB Richard Ellis foi a empresa contratada para a preparação do Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade do Empreendimento.

#### *Incorporadora*

A Mesarthin Empreendimento Imobiliário S.A. atua como incorporadora e construtora do Empreendimento.

### **Relacionamento entre as Partes**

#### *Relacionamento da Consultora de Investimentos com a Administradora/Coordenadora Líder*

A Administradora e Coordenadora Líder possui vínculo societário com a Consultora de Investimentos, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

A Consultora de Investimentos firmou contrato com a Administradora e Coordenadora Líder, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, especificamente em relação à parcela aplicada em valores mobiliários, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração da Consultora de Investimentos está contida na taxa de administração estabelecida no Regulamento do Fundo.

Na data deste Prospecto Definitivo, a Consultora de Investimento prestava serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração da Administradora e Coordenadora Líder, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos Fundos levam em consideração as características específicas de cada Fundo.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Consultora de Investimentos e a Administradora e Coordenadora Líder, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### *Relacionamento da Coordenadora com a Administradora/Coordenadora Líder*

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento referente à presente Oferta, não existem, entre a Coordenadora e a Administradora e Coordenadora Líder relações societárias ou outras relações comerciais relevantes.

Caso, no futuro, a Administradora e Coordenadora Líder venha a contratar a Coordenadora ou sociedades de seu conglomerado econômico para realizar serviços de distribuição de cotas de fundos administrados pela Administradora, de formador de mercado ou para a contração de operações financeiras (incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, crédito, gestora de ativos ou quaisquer outras operações necessárias à condução das atividades de fundos de investimento), tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Administradora, em nome dos fundos e a Coordenadora, baseados nas características específicas de cada Fundo.

#### *Relacionamento do Escriturador com a Administradora/Coordenadora Líder*

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

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

#### *Relacionamento da Incorporadora com a Administradora/Coordenadora Líder*

Na data deste Prospecto, exceto pela aquisição das lajes do Empreendimento pela Administradora em nome do Fundo, a Incorporadora não possui qualquer relacionamento com a Administradora e Coordenadora Líder.

Para informações sobre os termos e as condições da referida aquisição, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo – Contratos Relevantes”, na página 64 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Incorporadora e a Administradora e Coordenadora Líder, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### *Relacionamento da CBRE com a Administradora/Coordenadora Líder*

A Administradora firmou contrato com a CBRE relativo ao desenvolvimento e elaboração do Laudo de Avaliação, e do Estudo de Viabilidade da presente Oferta e Comercialização das Locações dos ativos do Fundo.

Na data deste Prospecto Definitivo, a CBRE também presta serviços para outros fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora e está sendo consultada para prestar serviços de comercialização de ativos de mais um fundo imobiliário, bem como para desenvolver a elaboração de laudos de avaliação para mais dois outros fundos imobiliários, todos administrados pela Administradora e Coordenadora Líder. Caso a CBRE venha a prestar os serviços acima referidos, serão celebrados contratos específicos, cuja remuneração será definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a CBRE e a Administradora e Coordenadora Líder, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### *Relacionamento do Escriturador com a Coordenadora*

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

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

As despesas com a comercialização dos ativos do Fundo serão despendidas quando da celebração dos contratos de locação, sendo que até o momento nenhum valor foi gasto nesse sentido. Essa despesa não está contemplada no custo com a emissão, mas está previsto no Estudo de Viabilidade do Fundo, anexo ao presente prospecto.

#### *Relacionamento da Incorporadora com a Coordenadora*

Na data deste Prospecto, a Incorporadora não possui qualquer relacionamento com a Coordenadora.

#### *Relacionamento da CBRE com a Coordenadora*

Na data deste Prospecto, a CBRE não possui qualquer relacionamento com a Coordenadora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

## 11. ANEXOS

- Anexo I** - Cópia da Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta e do Regulamento Consolidado do Fundo
- Anexo II** - Regulamento Vigente
- Anexo III** - Declaração da Coordenadora Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400
- Anexo IV** - Declaração da Administradora nos termos da Instrução CVM nº 400
- Anexo V** - Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade
- Anexo VI** - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo VII** - Memorial de Incorporação Imobiliária
- Anexo VIII** - Formulário de Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo - Formulário de Suitability

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

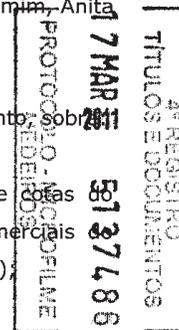
- Cópia da Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta e do Regulamento Consolidado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 14 de março de 2011, às 14:30h, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada por meio de comunicação eletrônica enviada à todos os cotistas, em 03 de março de 2011.
3. **PRESENCAS:** Compareceram os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário The One ("Fundo") representando 51,09% (cinquenta e um por cento e nove décimos) das cotas emitidas, conforme assinaturas na lista de presenças. Presente, ainda, a Instituição Administradora do Fundo, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Foi composta a Mesa com o Sr. Luciano Fernandes de Melo Mansur para presidi-la o qual convidou a mim, Anita Spichler Scal, para secretariar os trabalhos.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar, conforme disposto no Regulamento do Fundo, sobre:
  - a) Análise e deliberação acerca da segunda emissão de cotas do Fundo, com a finalidade de aquisição de até 06 lajes comerciais empreendimento denominado "The One" ("Segunda Emissão");
  - b) Análise e deliberação acerca das alterações necessárias do Regulamento do Fundo para que reflita a Segunda Emissão;



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

**c)** Análise e deliberação acerca da contratação do escritório de advocacia KLA | Koury Lopes Advogados para a assessoria legal da Segunda Emissão; e

**d)** Análise e deliberação acerca da autorização para a Administradora realizar todos os atos necessários, em nome do Fundo, para a efetivação da Segunda Emissão de Cotas, podendo inclusive, contratar consultores imobiliários, distribuidores, corretoras e demais prestadores de serviços necessários para a realização da Segunda Emissão.

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

**a)** aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo para subscrição, mediante oferta pública, em uma única série, com as seguintes características: **(i) Quantidade de Cotas da Emissão:** 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentas e cinco) cotas; **(ii) Preço de Emissão das Cotas:** R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais) cada cota; **(iii) Valor da Emissão:** o valor da segunda emissão será de até R\$ 128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões e duzentos e cinquenta reais), com montante mínimo de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais); **(iv) Regime de Colocação:** as cotas da segunda emissão serão distribuídas publicamente sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos da instrução CVM nº 400/03 ("ICVM 400"); **(v) Forma de Integralização:** todas as cotas da segunda emissão deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, após devida aprovação do registro de oferta pública pela



*[Handwritten signature]*



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

CVM; **(vi) Prazo de Subscrição:** deverá ser definido no Prospecto da emissão, conforme disposto na ICVM 400; **(vii) Direito de Preferência:** de acordo com o disposto no Parágrafo 2º do artigo 19 do Regulamento do Fundo, fica assegurado aos atuais cotistas do Fundo que estiverem em dia com suas obrigações para com o Fundo até a data da publicação do Anúncio de Início da distribuição pública da segunda emissão, o direito de preferência na subscrição das novas cotas da segunda emissão na mesma proporção da participação que cada cotista detiver; **(viii) Direito das Cotas:** as cotas objeto da segunda emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; **(ix) Registro da Emissão:** a segunda emissão de cotas pelo Fundo será objeto de registro junto à CVM; **(x) Público-Alvo:** poderão adquirir cotas da segunda emissão pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento; e **(xi) Destinação dos Recursos:** os recursos provenientes da segunda emissão de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de até 06 (seis) novas lajes do edifício comercial denominado "The One", localizado em São Paulo - SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010 no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo sob o R/2 na matrícula nº. 180.886 ("Empreendimento" ou "The One");

**b)** Em razão do deliberado acima, aprovar as alterações do regulamento do Fundo, nos termos do abaixo, bem como aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, cuja cópia encontra-se anexa a presente como Anexo I:

*[Handwritten signature]*

17 MAR 2011 5 13 74 86  
4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
PRODOTO ELETRÔNICO  
NOME



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

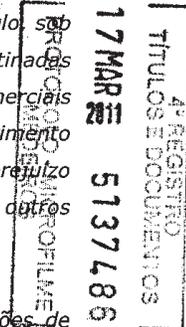
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

- a) alteração do CAPÍTULO II - DO PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO e CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, no sentido de permitir que o Fundo adquira até 08 (oito) lajes do The One, que passam a ter a seguinte redação:

**"CAPÍTULO II - DO PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO**

**Artigo 2º** - O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objeto principal a aquisição de até 08 (oito) lajes do edifício comercial denominado "The One", localizado em São Paulo-SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº. 180.886. As lajes serão destinadas à locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais ("Empreendimento"), conforme política de investimento descrita no Capítulo III deste Regulamento, sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários.

**Parágrafo Único** O Fundo poderá realizar aplicações de longo prazo, em imóveis comerciais, em todo território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas do Fundo, seja com recursos advindos da locação, arrendamento ou negociação dos



*[Handwritten signature]*



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

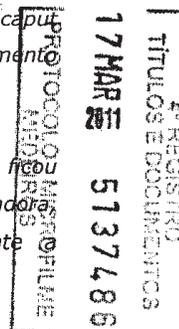
*imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, desde que previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.*

**Artigo 3º** - A primeira emissão do Fundo, no montante total de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), dividido em 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, tendo sido efetivamente subscrito o montante de R\$ 32.100.000,00 (trinta e dois milhões e cem mil reais), dividido em 32.100 (trinta e dois mil e cem) cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma ("Primeira Emissão"), subscritas exclusivamente por investidores qualificados, nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Primeiro** - A distribuição de que trata o caput foi regida pela ICVM 476, tendo tido como investimento mínimo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Parágrafo Segundo** - Na Primeira Emissão ficou dispensada a elaboração de Prospecto pela Administradora por tratar-se de cotas destinadas exclusivamente investidores qualificados.

**Parágrafo Terceiro** - A integralização das cotas da Primeira Emissão é feita mediante chamadas de capital, devidamente corrigidas pelo INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, conforme previsto no Compromisso de Investimento firmado pelos cotistas ("Compromisso de



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

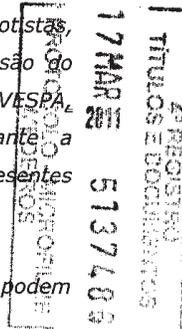
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

*Investimento”), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. As chamadas de capital são feitas mediante comunicações por escrito enviadas aos cotistas do Fundo, pela Administradora, com prazo para integralização a ser definido pela Administradora, que não poderá ser inferior a 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da chamada. A chamada de capital será encaminhada aos investidores, por correio eletrônico ou carta registrada. O Compromisso de Investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas, na medida em que a Administradora do Fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no Compromisso de Investimento e neste Regulamento.*

**Parágrafo Quarto** – O público alvo de quaisquer emissões de cotas do Fundo, será sempre definido por seus cotistas, reunidos em Assembleia Geral. As cotas de emissão do Fundo serão submetidas à negociação na BM&FBOVESPA ou em mercado de balcão organizado, mediante a aprovação da maioria simples de seus cotistas, presentes em Assembleia Geral.

**Parágrafo Quinto** – As cotas de emissão do Fundo podem ser detidas na sua totalidade por um único cotista.

**Parágrafo Sexto** - A transferência de titularidade de cotas do Fundo ficará condicionada à verificação pela



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial and a surname.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

*Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas no presente Regulamento e na regulamentação vigente.*

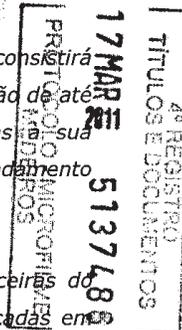
**Parágrafo Sétimo** - O Fundo poderá iniciar seu funcionamento no caso de atingir o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

**Parágrafo Oitavo** - A segunda emissão de cotas do Fundo será no montante total de até R\$ 128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões e duzentos e cinquenta reais), dividido em 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentas e cinco) cotas, com valor unitário de 1.050,00 (um mil e cinquenta reais) cada cota, destinada ao público em geral e sob o regime de melhores esforços.

**CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 4º** - A política de investimento do Fundo consistirá na utilização dos recursos captados para a aquisição de até 08 (oito) lajes do Empreendimento, com vistas a sua exploração comercial, através de locação, arrendamento ou alienação a terceiros.

**Parágrafo Primeiro** - As disponibilidades financeiras do Fundo, que temporariamente não estiverem aplicadas em imóveis, serão aplicadas em fundos de investimento e/ou em ativos de renda fixa, de acordo a legislação vigente, a critério da Administradora.



*[Handwritten signature]*



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

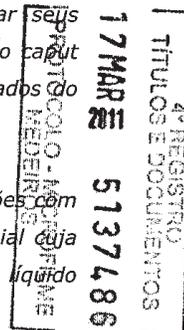
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

**Parágrafo Segundo** - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação dos cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("ICVM 409"), observadas, ainda, as exceções previstas no §6º dos Artigos 45 e 46 da ICVM 472.

**Parágrafo Quarto** - O Fundo deverá enquadrar seus recursos de acordo com a limitação mencionada no caput deste Artigo, em 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada emissão de cotas.

**Artigo 5º** - O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. "



**b)** alteração na redação dos artigos 8º e 35º do Regulamento do Fundo, de modo a permitir a contratação de prestadores de serviços

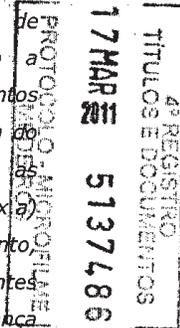


**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

especializados para a Segunda Emissão, que passam a ter a seguinte redação:

**"Artigo 8º** – Para o exercício de suas atribuições, a Administradora contratou e/ou poderá contratar, a expensas do Fundo: (i) instituição financeira devidamente credenciada na CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas e emissão de extratos de conta depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista ("Escriturador"); (ii) empresa para gestão da parcela da carteira do Fundo aplicada em valores mobiliários; (iii) empresa de auditoria independente registrada na CVM; (iv) seguros contra danos físicos dos imóveis e do Empreendimento, conforme o caso; (v) seguros contra inadimplência por parte dos locatários dos imóveis e/ou do Empreendimento, conforme o caso; (vi) escritório de advocacia para prestar assessoria jurídica ao Fundo; (vii) empresa especializada na distribuição de cotas; (viii) consultoria especializada, envolvendo análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e (ix) empresa especializada para realizar seguintes atividades, total ou parcialmente: (ix.a) administrar os contratos de locação, arrendamento, compra, venda, conforme o caso, dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ix.b) realizar emissão, cobrança e controle dos valores a receber; (ix.c) receber, conceder descontos e dar quitação; (ix.d) realizar, a expensas do Fundo, manutenções, conservações e limpeza nos imóveis



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

*vagos, tais como pinturas, consertos, substituições de vidros, reparos em instalações elétricas e hidráulicas, visando manter ou recuperar o valor dos imóveis, ou obter melhores condições de locação e/ou vendas; (ix.e) realizar vistorias prévias e posteriores nos imóveis locados, bem como elaborar e/ou revisar os documentos referentes à rescisão dos contratos; e/ou (ix.f) coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado do Empreendimento, na aquisição e na reavaliação patrimonial deste, por peritos avaliadores devidamente habilitados e credenciados nos órgãos responsáveis.”*

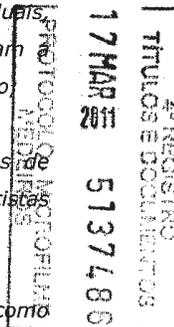
**"Artigo 35 – Constituem encargos do Fundo:**

(i) a Taxa de Administração;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na ICVM 472;

(iv) gastos com a distribuição pública de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;



*[Handwritten signature]*



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;

(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 da Administradora no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;



*[Handwritten signature]*



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**  
**CNPJ nº. 12.948.291/0001-23**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011**

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da ICVM 472;

(xiii) gastos necessários com a manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e

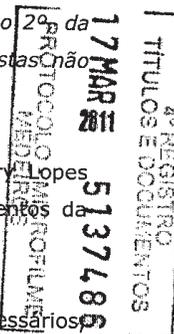
(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso."

c) Inclusão do artigo 21º com a conseqüente renumeração dos demais artigos do Regulamento:

**"Artigo 21** – De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da ICVM 472, os cotistas não poderão requerer o resgate de suas Cotas."

c) aprovar a contratação do escritório de advocacia Koury Lopes Advogados – KLA, para assessorar na elaboração dos documentos da segunda emissão de cotas do Fundo; e

d) autorizar a Administradora a realizar todos os atos necessários em nome do Fundo, para a efetivação da Segunda Emissão de Cotas, podendo inclusive, contratar consultores de investimento em imóveis e empreendimentos imobiliários, instituições intermediárias, integrantes



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE  
CNPJ nº. 12.948.291/0001-23

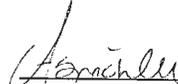
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS  
REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2011

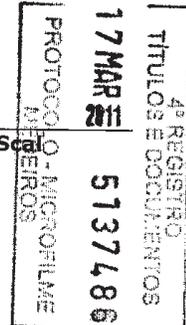
do sistema de distribuição de valores mobiliários, para auxiliar na distribuição das cotas da segunda emissão do Fundo e demais prestadores de serviços necessários para a realização da Segunda Emissão. Uma vez que a Segunda Emissão se dará no ambiente de bolsa, os cotistas aprovam desde já a listagem das cotas do Fundo perante a BM&FBOVESPA para negociação em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores, e aprovam que seja feito o registro da Primeira Emissão já concluída, de modo a permitir a negociação das cotas emitidas na Primeira Emissão e eliminação das restrições impostas pela ICVM 476.

7. **ENCERRAMENTO:** Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 14 de março de 2011.

  
**Luciano Fernandes de Melo Mansur**  
PRESIDENTE

  
**Anita Spichler Sca**  
SECRETÁRIO



**PROTÓTIPO**  
**REGISTROS**  
4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 00.346.719/0001-89  
Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP  
Emol. R\$ 7.052,99 Protocolado e prenotado sob o n. **36.102** em  
Estado R\$ 2.004,54 **17/03/2011** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipesp R\$ 1.484,84 sob o n. **5.137.486**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 371,21 Averbado à margem do registro n.  
T. Justiça R\$ 371,21 **5127668/10**  
São Paulo, 17 de março de 2011  
Total R\$ 11.284,79  
Selos e taxas  
Recolhidos Bel. Graciano Pinheiro de Siqueira - Oficial Designado  
p/verba Liovaldo Cagnotto - Oficial Substituto



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

- Cópia do Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO II**

### **"REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "THE ONE"**

#### **CAPÍTULO I – DO FUNDO**

**Artigo 1º** – O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, correspondentes a frações ideais de seu patrimônio, é regido por este regulamento ("Regulamento"), pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis em cada momento ("Legislação").

**Parágrafo Primeiro** – O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 72.600.026/0001-81 ("Administradora").

**Parágrafo Segundo** – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

#### **CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO**

**Artigo 2º** – O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objeto principal a aquisição de até 08 (oito) lajes do edifício comercial denominado "The One", localizado em São Paulo-SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, com incorporação imobiliária registrada em 18 de novembro de 2010, no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 180.886. As lajes serão destinadas à locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais ("Empreendimento"), conforme política de investimento descrita no Capítulo III deste

18 JUL 2015 5148216  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS


Regulamento, sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários.

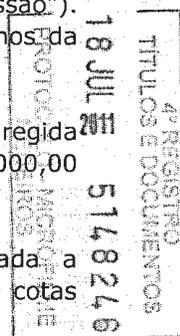
**Parágrafo Único** O Fundo poderá realizar aplicações de longo prazo, em imóveis comerciais, em todo território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas do Fundo, seja com recursos advindos da locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, desde que previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 3º** - A primeira emissão do Fundo foi no montante total de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), dividido em 55.000 (cinquenta e cinco mil) cotas, tendo sido efetivamente subscrito o montante de R\$ 32.100.000,00 (trinta e dois milhões e cem mil reais), dividido em 32.100 (trinta e dois mil e cem) cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma ("Primeira Emissão"). subscritas exclusivamente por investidores qualificados, nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo Primeiro** - A distribuição de que trata o *caput* foi regida pela ICVM 476, tendo tido como investimento mínimo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Parágrafo Segundo** - Na Primeira Emissão ficou dispensada a elaboração de Prospecto pela Administradora, por tratar-se de cotas destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

**Parágrafo Terceiro** - A integralização das cotas da Primeira Emissão ocorre mediante chamadas de capital, devidamente corrigidas pelo INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, conforme previsto no Compromisso de Investimento firmado pelos cotistas ("Compromisso de Investimento"), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. As chamadas de capital são feitas através de correspondência eletrônica enviadas aos cotistas do Fundo, pela Administradora, com prazo para integralização a ser definido pela Administradora, que não poderá ser inferior a 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da chamada. A chamada de capital será encaminhada aos investidores, por correio eletrônico ou



carta registrada. O Compromisso de Investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas, na medida em que a Administradora do Fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no Compromisso de Investimento e neste Regulamento.

**Parágrafo Quarto** – O público alvo de quaisquer emissões de cotas do Fundo, será sempre definido por seus cotistas, reunidos em Assembleia Geral. As cotas de emissão do Fundo serão submetidas à negociação na BM&FBOVESPA, ou em mercado de balcão organizado, mediante a aprovação da maioria simples de seus cotistas, presentes em Assembleia Geral.

**Parágrafo Quinto** – As cotas de emissão do Fundo podem ser detidas na sua totalidade por um único cotista.

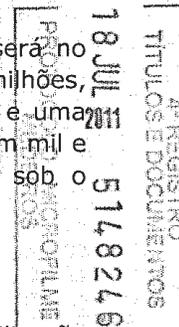
**Parágrafo Sexto** – O Fundo poderá iniciar seu funcionamento no caso de atingir o montante mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

**Parágrafo Sétimo** – A segunda emissão de cotas do Fundo será no montante total de até R\$ 128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta reais), dividido em 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentas e cinco) cotas, com valor unitário de 1.050,00 (um mil e cinquenta reais) cada cota, destinada ao público em geral e sob o regime de melhores esforços.

### CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 4º** – A política de investimento do Fundo consistirá na utilização dos recursos captados para a aquisição de até 08 (oito) lajes do Empreendimento, com vistas à sua exploração comercial, através de locação, arrendamento ou alienação a terceiros.

**Parágrafo Primeiro** - As disponibilidades financeiras do Fundo, que temporariamente não estiverem aplicadas em imóveis, serão aplicadas em fundos de investimento e/ou em ativos de renda fixa, de acordo a legislação vigente, a critério da Administradora.



**Parágrafo Segundo** - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação dos cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Parágrafo Terceiro** - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("ICVM 409"), observadas, ainda, as exceções previstas no §6º dos Artigos 45 e 46 da ICVM 472.

**Parágrafo Quarto** - O Fundo deverá enquadrar seus recursos de acordo com a limitação mencionada no caput deste Artigo, em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada emissão de cotas.

**Artigo 5º** - O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 6º** - A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e direitos pertencentes ao Fundo, administrando e dispondo dos bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na Legislação e neste Regulamento.

**Parágrafo Único** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos: (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora; (ii) não integram o ativo da Administradora; (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

PROTÓCOLO DE REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
18 JUL 2012 5148246



**Artigo 7º** – A Administradora tem poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, como adquirir e comercializar imóveis, 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, transigir, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da Legislação.

**Artigo 8º** – Para o exercício de suas atribuições, a Administradora contratou e/ou poderá contratar, a expensas do Fundo: (i) instituição financeira devidamente credenciada na CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas e emissão de extratos de conta depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista (“Escriturador”); (ii) empresa para gestão da parcela da carteira do Fundo aplicada em valores mobiliários; (iii) empresa de auditoria independente registrada na CVM; (iv) seguros contra danos físicos dos imóveis e do Empreendimento, conforme o caso; (v) seguros contra inadimplência por parte dos locatários dos imóveis e/ou do Empreendimento, conforme o caso; (vi) escritório de advocacia para prestar assessoria jurídica ao Fundo; (vii) empresa especializada na distribuição de cotas; (viii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e (ix) empresa especializada para realizar as seguintes atividades, total ou parcialmente: (ix.a) administrar os contratos de locação, arrendamento, compra, venda, conforme o caso, dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ix.b) realizar emissão, cobrança e controle dos valores a receber; (ix.c) receber, conceder descontos e dar quitação; (ix.d) realizar, a expensas do Fundo, manutenções, conservações e limpeza nos imóveis vagos, tais como pinturas, consertos, substituições de vidros, reparos em instalações elétricas e hidráulicas, visando manter ou recuperar o valor dos imóveis, ou obter melhores condições de locação e/ou vendas; (ix.e) realizar vistorias prévias e posteriores nos imóveis locados, bem como elaborar e/ou revisar os documentos referentes à rescisão dos contratos; e/ou (ix.f) coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado do Empreendimento, na aquisição e na reavaliação patrimonial deste, por peritos avaliadores devidamente habilitados e credenciados nos órgãos responsáveis.

18 JUL 2011 5148246  
4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



**Artigo 9º** – A Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; ou (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação deste Regulamento, da Legislação ou de decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** – A Administradora não será responsabilizada nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**Artigo 10** – A Administradora, seus administradores, empregados e prepostos não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (exceto nas hipóteses descritas no Artigo 14) devendo o Fundo indenizar e reembolsar a Administradora, em até 5 (cinco) dias úteis, com relação a quaisquer valores, custos e despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos, no exercício de suas funções.

**Parágrafo Primeiro** – A obrigação prevista neste Artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios.

**Parágrafo Segundo** – A obrigação de ressarcimento prevista neste Artigo está condicionada a que a Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos: (i) notifique o Fundo acerca de qualquer reclamação; e (ii) tome as providências necessárias, conforme solicitação razoável do Fundo, ficando a Administradora desde logo autorizada a constituir, "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o cumprimento de tal obrigação pelo Fundo.

**Artigo 11** – Para o exercício de suas atribuições, a Administradora contratará, às suas expensas, a Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, para atuar como consultora de investimentos imobiliários do Fundo ("Consultora de

18 JUL 2011 5 14 24 5  
PRODUTOS FINANCEIROS  
4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS


Investimentos"). A remuneração devida à Consultora de Investimentos poderá ser paga diretamente pelo Fundo, deduzindo-se tal valor da remuneração devida à Administradora, nos termos do Artigo 13, Parágrafo Quarto, deste Regulamento.

## CAPÍTULO V – DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 12** – O contrato a ser firmado entre o Fundo e a Consultora de Investimentos, conforme previsto no Artigo 11 deste Regulamento, deverá incluir em seu objeto, os seguintes serviços: (i) assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários a serem realizados pelo Fundo, à análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, e de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) planejamento e orientação à Administradora nas negociações para aquisição de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo; (iii) recomendação à implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou ao aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e (iv) elaboração de relatórios semestrais ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério e *benchmark* mais adequados, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.

## CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Artigo 13** – A Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa de administração equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Administração").

**Parágrafo Primeiro** – Não obstante o acima disposto, a Taxa de Administração será equivalente a, no mínimo, R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) por ano, equivalente a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por mês, atualizada positivamente e anualmente, todo mês de novembro, de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV"), ou, na sua falta, pela variação do Índice de

18 JUL 2011 5148246  
TÍTULOS E DOCUMENTOS II



Preços ao Consumidor da FIPE do período anterior ("IPC/FIPE"), ou, ainda, na falta de ambos, do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV").

**Parágrafo Segundo** – A Taxa de Administração será apurada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**Parágrafo Terceiro** – Além dos honorários previstos no *caput* deste Artigo, será devida à Administradora a quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pelo Escriturador e pela empresa de contabilidade contratada, conforme discriminado nos respectivos contratos, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da Administradora.

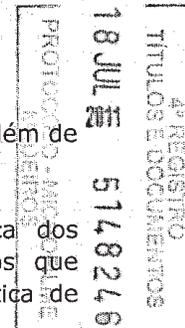
**Parágrafo Quarto** – A Administradora poderá determinar que algumas parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a prestadores de serviços contratados, caso em que encaminhará ao Fundo uma solicitação formal e por escrito com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis contados do vencimento dos pagamentos devidos aos respectivos prestadores de serviços.

**Parágrafo Quinto** – O Fundo não cobrará taxa de performance, ingresso ou saída.

## **CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

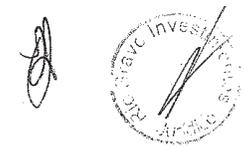
**Artigo 14** – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

- (i) participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do Fundo e selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, as restrições previstas no Parágrafo Único do Artigo 6º deste Regulamento;



- (iii) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos cotistas, em sua sede: (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas do Fundo; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo; (d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo por sua conta e ordem;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que devem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter os registros das cotas do Fundo em forma nominativa e sem emissão de certificados, bem como efetuar os registros de transferência;
- (viii) assegurar que as cotas de emissão do Fundo sejam negociadas única e exclusivamente nos mercados que venham a ser aprovados pelos cotistas, ficando certo, desde já, que os cotistas poderão aprovar a negociação das Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA ou em mercado de balcão organizado;
- (ix) agir sempre no único e exclusivo benefício e interesse do Fundo e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos do Artigo 38 deste Regulamento;

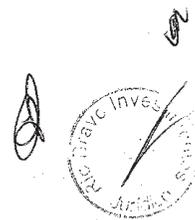
REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
18 JUL 2011 5148276



- (xi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) deste Artigo até o término do procedimento;
- (xii) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- (xiii) cumprir os deveres de informação previstos na Legislação e no presente Regulamento;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: (a) exemplar deste Regulamento; e (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o cotista tenha que arcar;
- (xvi) transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administradora;
- (xvii) convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (xviii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xix) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

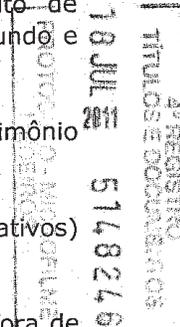


### **CAPÍTULO VIII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**



**Artigo 15** – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender Cotas a prazo, admitida a integralização destas via chamadas de capital conforme previsto em Compromisso de Investimento;
- (vii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- (viii) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e os administradores do Empreendimento;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros (incluindo derivativos) ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial



e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Artigo 16** – Não é permitido à Administradora adquirir cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

**Parágrafo Único** – A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.

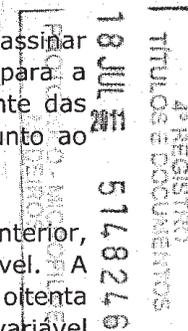
#### **CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 17** – As cotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das cotas, sem emissão de certificados.

**Parágrafo Primeiro** – Fica a Administradora autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários para a contratação do Escriturador, o registro do subscritor e adquirente das cotas de emissão do Fundo e o depósito de cotas do Fundo junto ao Escriturador.

**Parágrafo Segundo** – Pelo serviço mencionado no Parágrafo anterior, o Escriturador receberá uma remuneração fixa e variável. A remuneração fixa corresponderá a R\$ 1.180,00 (mil cento e oitenta reais) mensais. A remuneração variável corresponderá ao custo variável por pagamento distribuição de rendimento. O custo da escrituração será atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, pela variação do IPC/FIPE, ou, ainda, na falta de ambos, de acordo com o IGP-DI/FGV.

**Parágrafo Terceiro** – O Escriturador registrará as cotas do Fundo em nome de seus respectivos titulares tão logo a CVM autorizar a constituição do Fundo.



**Artigo 18** - As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser realizadas por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e, as que dependerem de prévio registro na CVM, serão realizadas em conformidade com o disposto na ICVM 476 ou na ICVM 400, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições da ICVM 472.

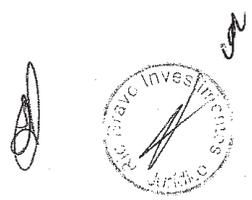
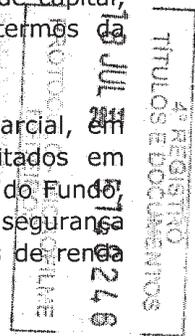
**Parágrafo Primeiro** - No ato de subscrição de cotas do Fundo, o subscritor assinará o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O boletim de subscrição deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor. O subscritor receberá, no mesmo ato, como comprovante, uma via do boletim de subscrição.

**Parágrafo Segundo** - No ato da subscrição de cotas, o subscritor receberá documento contendo a discriminação das despesas com que deverá arcar em decorrência da subscrição e deverá declarar estar ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente daquelas referentes à política de investimento do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** - As cotas objeto de novas emissões deverão ser integralizadas à vista ou quando das respectivas chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou com bens imóveis, nos termos da Legislação e deste Regulamento.

**Parágrafo Quarto** - No caso de integralização, total ou parcial, em moeda corrente nacional, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e poderão ser aplicados observando-se critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Quinto** - Na hipótese de integralização total ou parcial com bens imóveis, a Assembleia Geral de Cotistas deverá aprovar o valor atribuído ao bem, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo.



**Parágrafo Sexto** – No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. Caso contrário, a Assembleia Geral de Cotistas deverá aprovar o valor atribuído aos ativos para a respectiva integralização.

**Artigo 19** – A emissão de novas cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará, sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, quantidade de cotas a serem emitidas e à possibilidade de sua divisão em séries, forma e prazo para integralização.

**Parágrafo Primeiro** – Na hipótese de emissão de novas cotas, seus valores individuais, para fins de emissão, subscrição, integralização e amortização serão calculados pela Administradora, levando em consideração a avaliação técnica do valor patrimonial ou da carteira de imóveis de propriedade do Fundo, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, bem como as perspectivas futuras de rentabilidade do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Na hipótese de emissão de novas cotas do Fundo, os Cotistas terão direito de preferência, na proporção de suas participações no Fundo, para adquirirem as novas cotas. Referido direito de preferência poderá ser alienado a terceiros, sendo que os detalhes sobre sua operacionalização deverão ser definidos pela Administradora.

**Artigo 20** – Exceto pelo disposto neste Regulamento, não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tiver como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, direta ou indiretamente, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 21** – De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da ICVM 472, os cotistas não poderão requerer o resgate de suas Cotas.

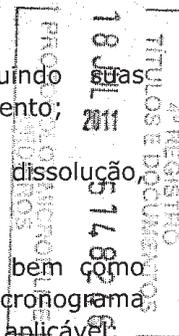


18 JUL 2011 5148246  
PROCTO - NOTAS  
4º REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

## CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 22** – É da competência da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) destituir a Administradora, eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração deste Regulamento;
- (v) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no Artigo 37 (i) deste Regulamento, observadas as limitações legais;
- (vi) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (vii) deliberar sobre novas emissões de cotas, incluindo suas características, na forma do Capítulo IX deste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a aquisição de imóveis pelo Fundo, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado a tais imóveis, e posteriores alterações, se aplicável;
- (x) aprovar o Laudo de Avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo;



- (xi) aprovar o valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários que serão utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (xii) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre as situações de conflito de interesse, nos termos do Artigo 39 deste Regulamento; e
- (xiv) deliberar acerca de novos investimentos a serem efetuados pelo Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Cada Cota conferirá ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e nas consultas formalizadas nos termos do Artigo 27 deste Regulamento, que serão adotadas pela maioria das cotas que estiverem representadas em cada oportunidade, exceto nos casos específicos em que se exija quorum diverso de deliberação. As matérias indicadas nos itens (ii), (iii), (v), (vi) (viii), (xi) e (xiii) deste Artigo somente serão deliberadas mediante aprovação dos Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas emitidas do Fundo.

**Parágrafo Segundo** – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, e em cujos instrumentos de mandato contenham instruções expressas sobre o voto a ser manifestado.

**Parágrafo Terceiro** – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Parágrafo Quarto** - Os cotistas que deixarem de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralizar as cotas subscritas conforme previsto no Compromisso de Investimento, terão seus direitos políticos suspensos e não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas.

**Parágrafo Quinto** – Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da



Administradora; (iii) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Sexto** – Não se aplica o disposto no Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (iv) do Parágrafo Quinto; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Artigo 23** – O Regulamento poderá ser alterado pela Administradora, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender a exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

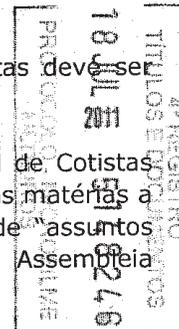
**Artigo 24** – Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** – A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**Artigo 25** – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista.

**Parágrafo Primeiro** – A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.



**Parágrafo Terceiro** – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**Parágrafo Quarto** – O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quinto** – A presença da totalidade de cotistas à Assembleia Geral de Cotistas dispensa a sua convocação.

**Artigo 26** – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata.

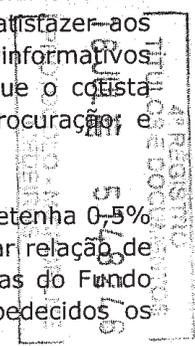
**Artigo 27** – As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizado por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

**Artigo 28** – A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**Artigo 29** – 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 solicitado; (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 23 da ICVM 472.

**Parágrafo Segundo** – A partir da solicitação referida no Parágrafo Primeiro, a Administradora poderá: (i) entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou (ii) mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido



*[Handwritten signature]*



de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo Terceiro** – O cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Primeiro deverá informar a Administradora o teor de sua proposta.

**Parágrafo Quarto** – A Administradora poderá cobrar do cotista solicitante os custos de emissão de referida lista, se houver.

**Parágrafo Quinto** – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas solicitantes, nos termos do item (ii) do Parágrafo Segundo, serão arcados pela Administradora.

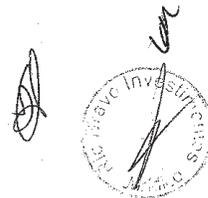
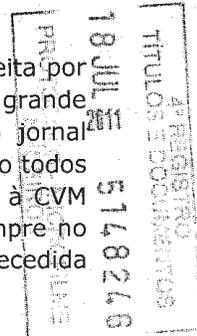
#### **CAPÍTULO XI - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 30** – A Administradora informará ao titular de cotas do Fundo, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão dos cotistas quanto à permanência dos mesmos no Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de grande circulação no território nacional ou na sede do Fundo ou no jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração de periódico deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores uma cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo Terceiro** – Os documentos ou informações referidos neste Capítulo estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da

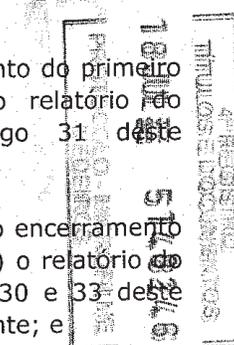


Administradora, em São Paulo-SP, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar e em seu *website*, [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br).

**Parágrafo Quarto** – A Administradora terá as seguintes atribuições no tocante à divulgação de informações:

- (i) informar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período;
- (ii) divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, informações atualizadas relativas ao valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (iii) divulgar, trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- (iv) divulgar, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos do cotista ou desse contra a Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (v) divulgar, até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) o balancete semestral, e (b) o relatório do administrador, observado o disposto no Artigo 31 deste Regulamento;
- (vi) divulgar, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do administrador, observado o disposto nos artigos 30 e 33 deste Regulamento, e (c) o parecer do auditor independente; e
- (vii) divulgar, até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 31** – A Administradora deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o Capítulo XII deste Regulamento, e o

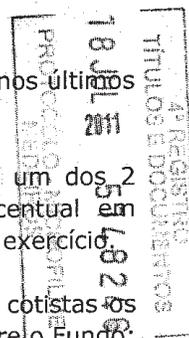


relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, receitas auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte, e (c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário<sub>7,4</sub>; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

**Parágrafo Primeiro** – A Administradora disponibilizará aos cotistas os seguintes documentos, relativos a eventuais informações sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos à Assembleia Geral de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; (iii) prospecto, material publicitário e Anúncios de Início e de Encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na ICVM 400, conforme aplicável; e (iv) fatos relevantes.



**Parágrafo Segundo** – As demonstrações financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, e o relatório de atividades do Fundo, serão publicados no jornal utilizado para as publicações do Fundo dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após o mês de dezembro.

**Parágrafo Terceiro** – A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à referida publicação, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

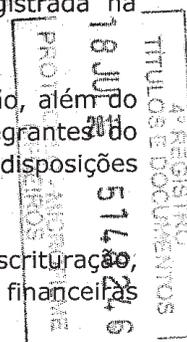
## **CAPÍTULO XII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 32** – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 33** – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente e registrada na CVM.

**Parágrafo Único** – 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.

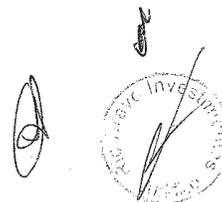
**Artigo 34** – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.



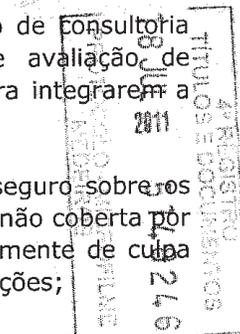
## **CAPÍTULO XIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 35** – Constituem encargos do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração;



- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na ICVM 472;
- (iv) gastos com a distribuição pública de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que 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 à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- (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 da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;



- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da ICVM 472;
- (xiii) gastos necessários com a manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja quotista, se for o caso.

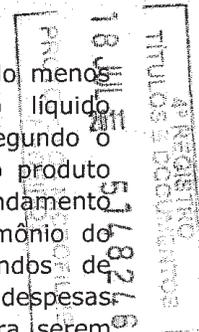
**Artigo 36** - Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo, que não façam jus aos interesses do Fundo e dos cotistas, tais como o pagamento de terceiros contratados pela Administradora, correrão por conta da Administradora.

**Parágrafo Único** - O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste Artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pela Administradora.

#### **CAPÍTULO XIV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 37** - O Fundo observará a seguinte política de destinação dos resultados apurados:

- (i) distribuirá aos cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo o regime de caixa. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos financeiros, deduzido das despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;



- (ii) poderá, a critério da Administradora, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas no balanço do Fundo. Os cotistas poderão, contudo, se assim aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, solicitar que tais reservas sejam desfeitas; e
- (iii) o montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas na forma estabelecida no item (i) acima, ou destinado à formação da reserva de que trata o item (ii) acima, terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

**Parágrafo Único** – Entende-se por resultado o valor líquido realizado pelo Fundo proveniente das receitas advindas da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio, desconsiderando a depreciação imobiliária, e levando em consideração eventuais rendimentos líquidos de aplicação em ativos de renda fixa e reservas de contingências/reinvestimento.

#### **CAPÍTULO XV – DA CUSTÓDIA**

**Artigo 38** – Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a Administradora deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM (“Custodiante”).

**Parágrafo Único** – O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo representante legal da Administradora ou por procuradores legalmente constituídos e com poderes específicos para instruir o Custodiante com ordens referentes a este Fundo.

#### **CAPÍTULO XVI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Artigo 39** – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) aquisição, locação, arrendamento,

REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
19 JUL 2014 14:51:26  
SISTEMA DE REGISTROS  
PROTEÇÃO DE DOCUMENTOS


exploração pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora ou de pessoas a ela ligadas; (ii) alienação, locação ou arrendamento ou exploração de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, tendo como contraparte a Administradora ou pessoas a ela ligadas; (iii) aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, para prestação de serviços para o Fundo.

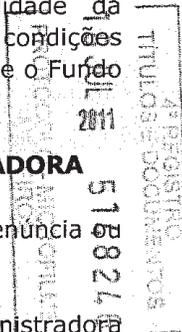
**Parágrafo Segundo** – Consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade direta ou indiretamente controladora ou sob controle da Administradora, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

**Parágrafo Terceiro** – As demais operações entre o Fundo e a Administradora estão sujeitas à avaliação e responsabilidade da Administradora, desde que a contratação seja feita em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

## **CAPÍTULO XVII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Artigo 40** – A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** – Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, que deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.



**Parágrafo Segundo** – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo Primeiro deste Artigo no prazo de até 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

**Parágrafo Terceiro** – Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente uma Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, em até 15 (quinze) dias contados da data do efetivo descredenciamento, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Quarto** – Após a averbação referida no Parágrafo Primeiro deste Artigo, os cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Artigo 41** – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da ICVM 472, convocar uma Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da publicação do ato que decretar a liquidação extrajudicial no Diário Oficial da União, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação, ou não, do Fundo.

**Parágrafo Primeiro** – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro do Artigo 40 deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** – Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia da Administradora, a destituição ou a liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Terceiro** – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data

18 JUL 2011  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
5148246



de publicação do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora no Diário Oficial da União, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo. Nesta hipótese, a instituição liquidante ficará obrigada a arcar com os custos de remuneração da administradora assim nomeada.

**Artigo 42** – Nas hipóteses referidas nos artigos 40 e 41 deste Regulamento, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, após aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo Único** – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não implica em transferência de propriedade.

**Artigo 43** – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 44** – A dissolução e liquidação do Fundo dar-se-á exclusivamente por aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da maioria absoluta dos titulares de cotas emitidas.

**Parágrafo Primeiro** – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas do Fundo, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

**Parágrafo Segundo** – O Fundo poderá amortizar parcialmente as cotas emitidas.

**Parágrafo Terceiro** – No caso de extinção e liquidação do Fundo, será devida à Administradora no valor equivalente às últimas três taxas de

PROT. 5148246  
18 JUL 2011  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
4º REGISTRO



Handwritten signature and circular stamp of Fave Investimentos.

administração pagas pelo Fundo, com o mínimo de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), atualizados positivamente pelo IGP-M ("Taxa de Encerramento").

**Artigo 45** - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 46** - Após a partilha de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 44 deste Regulamento, os cotistas do Fundo 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.

**Parágrafo Primeiro** - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas deverão 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.

**Parágrafo Segundo** - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 44 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

**Artigo 47** - A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos



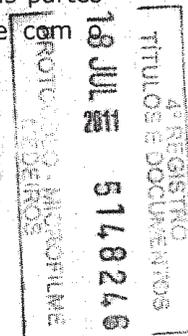
ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Artigo 48** - 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) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do auditor independente; e (iii) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIX – DA ARBITRAGEM**

**Artigo 49** - O Fundo, os cotistas e a Administradora obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação e violação das disposições contidas neste Regulamento e na Legislação.

**Parágrafo Único** - Todas e quaisquer despesas incorridas pelas partes em procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com *caput* deste Artigo, deverão ser pagos pela parte vencida.”



**ANEXO III**

---

- Declaração da Coordenadora Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

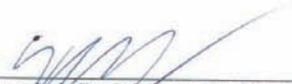
**DECLARAÇÃO DA COORDENADORA LÍDER  
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato, representada por seus diretores estatutários Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, e por Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 20.827.906 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº 128.488.198-98, ambos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paul, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, na qualidade de coordenadora líder ("Coordenadora Líder") da oferta pública de até 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentos e cinco) cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo de Investimento Imobiliário The One ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472" e "Instrução CVM nº 400", respectivamente), com preço unitário de R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais), perfazendo o montante total de até R\$128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta, declara, nos termos do disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400, que: **(A)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo, no âmbito da Oferta, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(B)** o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Administradora, de suas atividades e de sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e **(C)** as informações prestadas no Prospecto Preliminar, no Prospecto Definitivo e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 20 de julho de 2011.

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

  
Nome: Paulo André Porto Bilyk  
Cargo: Diretor

  
Nome: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo  
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO IV**

- Declaração da Administradora nos termos da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

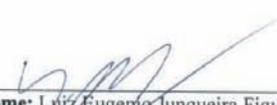
**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA  
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato, representada por seus diretores estatutários **Sr. Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, e **Sr. Luiz Eugênio Junqueira Figueiredo**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 20.827.906 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 128.488.198-98, ambos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE** (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), no âmbito da oferta pública de 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentos e cinco) cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” e “Cotas”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472” e “Instrução CVM nº 400”, respectivamente), com preço unitário de R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais), perfazendo o montante total de até R\$128.000.250,00 (cento e vinte e oito milhões, duzentos e cinquenta reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas declara, nos termos do disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400, que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas, da Oferta, do Fundo, da Administradora, de suas atividades e de sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas; (iv) as informações prestadas no Prospecto Preliminar, neste Prospecto Definitivo e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. A Administradora declara que seus Diretores Sr. Paulo André Porto Bilyk e Sr. Luiz Eugênio Junqueira Figueiredo serão responsáveis pela verificação das informações prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas do Fundo e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 20 de julho de 2011.

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

  
\_\_\_\_\_  
**Nome:** Paulo André Porto Bilyk  
**Cargo:** Diretor

  
\_\_\_\_\_  
**Nome:** Luiz Eugênio Junqueira Figueiredo  
**Cargo:** Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

- Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE DE FII

---

São Paulo, SP – Brasil

**Andares do Edifício The One**

Data do relatório:

10 de maio de 2011

Preparado para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ÍNDICE

---

<b>SUMÁRIO EXECUTIVO</b>	<b>4</b>
<b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>12</b>
<b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>	<b>13</b>
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	14
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	20
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	21
<b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b>	<b>22</b>
2.1 ECONOMIA LOCAL	23
2.2 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO	24
2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	38
<b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>	<b>45</b>
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	46
3.2 VALORAÇÃO	50
<b>ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII</b>	<b>64</b>
<b>4. CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>65</b>
1.1 FII THE ONE	66
<b>5. ANÁLISE DE VIABILIDADE</b>	<b>67</b>
2.1 PREMISSAS DA VIABILIDADE	68
2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS	71

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## APÊNDICES

<b>A.</b> PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	51
<b>B.</b> FOTOGRAFIAS	53
<b>C.</b> EVIDÊNCIAS DE MERCADO	56
<b>D.</b> FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	62

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELATÓRIO DE VALORAÇÃO



<b>Data do Relatório</b>	05 de maio de 2011
<b>Destinatário</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS
<b>Objetivo</b>	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando o edifício como se pronto estivesse na data da valoração.
<b>Finalidade</b>	Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
<b>Instrução</b>	Conforme proposta datada de 28 de março de 2011
<b>Objeto</b>	3º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º andares do Edifício The One
<b>Tipo</b>	Andares de Escritórios
<b>Localização</b>	Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454 – Vila Olímpia – São Paulo, SP
<b>Descrição do Imóvel</b>	Edifício composto por uma única torre com 19 pavimentos e core lateral, sendo: térreo, 05 pavimentos de garagem em sobressolo, 11 andares de escritórios, ático e cobertura, com data de conclusão das obras prevista para julho de 2012.
<b>Áreas</b>	Terreno Total do Edifício: 4.400,00 m <sup>2</sup> Área Locável Objeto <sup>1</sup> : 8.450,88 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Conforme prática de mercado, os mais novos edifícios de alto padrão em regiões nobres da cidade

<b>Titulação</b>	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
<b>Considerações de Valor</b>	Edifício com especificações de alto padrão, lajes de médio/grande porte (de 1.060 m <sup>2</sup> a 2.080 m <sup>2</sup> ), livres de pilares centrais, localizado na região Jardins, a mais nobre da cidade de São Paulo, porém em rua secundária. Em um mercado com baixa taxa de vacância e grande demanda por edifícios de alto padrão, o avaliando apresenta perspectiva de boa liquidez, tanto para venda quanto para locação.
<b>Condições de Valoração</b>	Considerando o edifício como se pronto estivesse na data de 10 de maio de 2011.
<b>Opinião de Valor<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 125.000.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Milhões de Reais)</b>
<b>Conformidade com as Normas de Avaliação</b>	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. – <i>The Royal Institution of Chartered Surveyors</i> da Grã Bretanha e do <i>Appraisal Institute</i> dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

---

têm como área locável a área BOMA, a qual considera o cálculo da área privativa mais o rateio das áreas comuns do edifício, baseado em critérios definidos pela Building Owners and Managers Association – BOMA. Por esta não ter sido calculada até a data do Relatório de Avaliação, estimamos que a área BOMA correspondesse a 8% da área privativa coberta, sendo comum ocorrer no mercado valores entre 6% a 10%.

<sup>2</sup> Apenas como referência, em 10/05/2011, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,6069.

<sup>3</sup> Relativo à aquisição dos andares objeto do Relatório de Avaliação, corrigido pelo INCC/FGV até maio

## Bases de Valoração

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.”

## 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.

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.

Não levamos em conta nenhum 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.

Não foram levados em conta quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.

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.

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.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

Todas as medidas e áreas citadas em nosso relatório são aproximadas. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se 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.

Caso contrário, nós consideramos a idade aparente e as condições gerais do imóvel.

Salvo disposição em contrário no presente relatório, e na ausência de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- (a) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
- (b) 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;
- (c) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
- (d) Todas as edificações projetadas cumprem todos os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.

Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

A vistoria foi realizada em 01 de abril de 2011

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

<b>Formato de Investimento</b>	Aquisição das unidades em questão durante a construção, com pagamento a vista.			
<b>Garantia de entrega</b>	Prevista para julho de 2012. No caso atraso superior a dois meses, a construtora arcará com 75% do valor das locações dos andares a partir de outubro de 2012.			
<b>Valor de Aquisição<sup>3</sup></b>	R\$ 117.166.000,00 (Cento e Dezessete Milhões e Cento e Sessenta e Seis Mil Reais)			
<b>Valor de Emissão do FII<sup>4</sup></b>	<p><b>Primeira Emissão<sup>5</sup>:</b></p> <p>R\$ 32.100.000,00 (Trinta e Dois Milhões e Cem Mil Reais)</p> <p><b>Segunda Emissão:</b></p> <p>R\$ 128.000.250,00 (Cento e Vinte e Oito Milhões e Duzentos e Cinquenta Reais)</p> <p><b>Valor Total das Emissões:</b></p> <p>R\$ 160.100.250,00 (Cento e Sessenta Milhões Cem Milhões e Duzentos e Cinquenta Reais)</p>			
<b>Rentabilidade Prevista em Relação ao Valor da Emissão Total (Nominal)<sup>6</sup></b>	Ano 2	5,90%	Ano 7	8,83%
	Ano 3	11,71%	Ano 8	16,92%
	Ano 4	12,77%	Ano 9	17,76%
	Ano 5	14,10%	Ano 10	19,52%
	Ano 6	14,97%		
<b>Taxa Interna de Retorno (Nominal)</b>	17,24% a.a.			

<sup>3</sup> Relativo à aquisição dos andares objeto do Relatório de Avaliação, corrigido pelo INCC/FGV até maio de 2011.

<sup>4</sup> Considerando os pagamentos já realizados e os próximos com estimativa futura de inflação com base no INCC/FGV.

<sup>5</sup> Valor a ser emitido em até 20 chamadas de capital, corrigidas pelo INCC/FGV.

<sup>6</sup> Rentabilidade líquida medida a partir do ano de início da operação do FII – Ano 2 do fluxo de caixa do item 2.1.4 do Estudo de Viabilidade do FII do presente relatório.

**Comentários**

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário já existente, cuja Primeira Emissão contemplou a aquisição das unidades 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23 e 24, no 1º e 2º andares de escritório do edifício, com pagamento parcelado.

Nesta Segunda Emissão, admite-se a aquisição de das 6 (seis) lajes remanescentes (ou parte). O conjunto todo das duas emissões seria oferecido para locação ao mercado e a renda líquida final auferida distribuída igualmente entre todos os cotistas do FII.

## FINAL

---

### Independência

Ressaltamos que a relação entre a CB RICHARD ELLIS e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóvel 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.

### 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 ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele 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 Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454, no bairro Vila Olímpia, município e estado de São Paulo.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

### 1.1.2 Situação

---

O imóvel está localizado na região sul do município, na quadra delimitada pelas avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Brigadeiro Faria Lima e Rua Ramos Batista.

Como referência, o imóvel está em um raio de cerca de:

- 200 m da esquina das avenidas Brigadeiro Faria Lima com Juscelino Kubitschek;
- 600 m do Shopping Vila Olímpia;
- 800 m do Parque do Povo;
- 800 m do futuro Shopping Center Iguatemi JK;
- 1,0 km da estação de trem Vila Olímpia da Linha 9 - Esmeralda da CPTM;
- 4,5 km do Aeroporto Internacional de Congonhas;
- 7,0 km do centro de São Paulo;
- 25 km do Aeroporto Internacional de Cumbica (Guarulhos).

A planta de situação está anexada ao Apêndice A.

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

---

A região é reconhecida como um dos mais importantes pólos de escritórios da América Latina e a mais nobre da cidade, principal endereço do setor financeiro de São Paulo.

Cortada por grandes avenidas como a Avenida Brigadeiro Faria Lima e Avenida Juscelino Kubitschek, a região possui grande potencial de desenvolvimento e edifícios de excelentes especificações técnicas, abrigando sedes de instituições financeiras e grandes multinacionais.

Além disso, possui uma ocupação mista, com residências, comércio e serviços, não só de âmbito local, mas atendendo ao mercado da metrópole, além de ser bem servida de infra-estrutura urbana.

Os usos principais são de edifícios de escritórios e lojas de rua, nas principais avenidas. As ruas secundárias possuem ocupação mista – residencial e comercial de alta densidade – com tipologias diversas, entre casas e prédios.

### 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.

A Rua Ministro Jesuino Cardoso possui três pistas de rolamento com sentido único, calçada em ambos os lados e largura em torno de 15 metros.

### 1.1.5 Comunicações

---

Quanto à malha de transportes, o empreendimento encontra-se próximo às avenidas Brigadeiro Faria Lima, Juscelino Kubistchek, das Nações Unidas e dos Bandeirantes, importantes vias arteriais de acesso a outras regiões da cidade.

Por estar o imóvel localizado próximo a zona oeste da cidade, o acesso a outros bairros e às rodovias é feito facilmente por vias de fluxo rápido, mas prejudicado pelo intenso trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é amplamente servida de linhas e corredores de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade, e pela de trens da CPTM, localizado ao longo da Avenida das Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros).

A estação da Vila Olímpia da linha 9 – Esmeralda da Companhia de Trens Metropolitanos – CPTM é a mais próxima, a cerca de 1,0 km do imóvel.

O Aeroporto de Congonhas está localizado a aproximadamente 4,5 km o sul da propriedade, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 25 km da propriedade, funcionando com vôos domésticos e internacionais.

### 1.1.6 Descrição

---

O objeto em estudo corresponde aos andares de escritório 3º, 6º, 7º, 8º, 9º e 10º do empreendimento em construção que será denominado Edifício The One.

#### a. O Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, com topografia plana e superfície seca, que encerra uma área de terreno de 4.400,00 m<sup>2</sup>.

#### b. O Edifício

O edifício terá suas obras concluídas em julho de 2012. A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

#### Composição Física e Uso Atual

O imóvel será constituído por um único bloco, com 19 pavimentos e core lateral, tendo a seguinte composição:

- Térreo: *hall* de entrada, acesso de veículos, áreas técnicas;
- Garagem: 05 pavimentos de garagem em sobressolo;
- Pavimentos Tipo: 07 andares de escritórios;
- 8º Pavimento: Andar de escritório com pé-direito duplo com mezanino;
- 9º Pavimento: Andar de escritório com pé-direito duplo com mezanino;
- 10º Pavimento: Andar de escritórios duplex;
- 11º Pavimento: Andar de escritórios duplex; 12º Pavimento:
- Ático: Casa de máquinas e barrilete;
- Cobertura: Laje impermeabilizada e caixa d'água.

Os pavimentos de escritório possuirão configuração retangular, divididos em quatro unidades autônomas, com pé-direito de 2,80 metros, piso elevado, ar condicionado central.

### Características Construtivas

Os edifícios possuem estrutura metálica mista e fachadas em esquadrias de alumínio, com vidros laminados e painéis pré-moldados.

### Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Hall do térreo	Revestimento em Mármore	Revestimento em Mármore	Pintura Látex sobre forro de gesso
Áreas molhadas térreo	Revestimento cerâmico	Revestimento cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso
Estacionamento térreo	Piso intertravado e concreto alisado	Pintura látex	Concreto aparente
Loja e sobreloja	Revestimento Cerâmico	Pintura Látex	Placas de gesso liso
Estacionamento	Piso de concreto alisado	Pintura Látex	Concreto Aparente
Hall do pavimento tipo	Revestimento em mármore	Pintura látex	Pintura látex sobre forro de gesso
Pavimentos tipo – escritórios	Preparado para instalação de piso elevado	Pintura látex	Preparado para instalação de forro acústico
Pavimentos tipo – áreas molhadas	Revestimento em porcelanato	Revestimento em porcelanato	Pintura látex sobre forro de gesso

### c. Instalações e Equipamentos

#### Circulação Vertical

- Cinco elevadores das marcas Atlas Schindler, Otis ou Thyssen Krupp;
- 01 escada interna com antecâmara que atende todos os andares;
- Rampas de acesso para pedestres no andar térreo;
- Rampas para acesso de veículos comuns aos andares de garagem.

#### Sistema de Ar Condicionado

- Instalação futura de aparelhos de ar condicionado do sistema VRV a ar nos conjuntos.

#### Sistema de Combate a Incêndio

- Escadas com iluminação de emergência em caso de falta de energia elétrica, extintores e hidrantes.

#### Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- Possuirá um gerador de energia que atenderá a 100% das áreas comuns.

#### Sistema de Segurança Predial

- Sistema de Proteção Perimetral.

### d. Vagas de Estacionamento

O Edifício The One prevê 422 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área privativa de cerca de 1:23, o que pode ser considerado adequado, uma vez que o padrão exigido pelo mercado é cerca de 1:30.

A tabela a seguir resume o número de vagas por unidade

Unidade	Nº de Vagas	Unidade	Nº de Vagas
31, 34, 61 e 64	07 cada	81, 84, 91 e 94	09 cada
32 e 33	10 cada	82, 83, 92 e 93	12 cada
62, 63, 72 e 73	11 cada	101 e 104	14 cada
71 e 74	08 cada	102 e 103	20 cada

### 1.1.7 Andares em Estudo

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o as unidades avaliadas possuem as seguintes áreas de pavimentos:

## Áreas dos Pavimentos em Estudo

Pavimento	Unidade	Área Privativa	Pavimento	Unidade	Área Privativa
3º Pavimento	31	217	8º Pavimento	81	268
3º Pavimento	32	316	8º Pavimento	82	367
3º Pavimento	33	318	8º Pavimento	83	358
3º Pavimento	34	219	8º Pavimento	84	258
<b>Subtotal 3º Pavimento</b>	<b>4</b>	<b>1.070</b>	<b>Subtotal 8º Pavimento</b>	<b>4</b>	<b>1.251</b>
6º Pavimento	61	222	9º Pavimento	91	271
6º Pavimento	62	321	9º Pavimento	92	371
6º Pavimento	63	318	9º Pavimento	93	358
6º Pavimento	64	219	9º Pavimento	94	258
<b>Subtotal 6º Pavimento</b>	<b>4</b>	<b>1.080</b>	<b>Subtotal 9º Pavimento</b>	<b>4</b>	<b>1.258</b>
7º Pavimento	71	224	10º Pavimento	101	427
7º Pavimento	72	323	10º Pavimento	102	618
7º Pavimento	73	318	10º Pavimento	103	624
7º Pavimento	74	219	10º Pavimento	104	413
<b>Subtotal 7º Pavimento</b>	<b>4</b>	<b>1.084</b>	<b>Subtotal 10º Pavimento</b>	<b>4</b>	<b>2.082</b>
			<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>7.825</b>
			<b>Área BOMA Estimada<sup>7</sup></b>	<b>(+8%)</b>	<b>8.451</b>

Fonte: Rio Bravo Investimentos

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

<sup>7</sup> Conforme prática de mercado, os mais novos edifícios de alto padrão em regiões nobres da cidade têm como área locável a área BOMA, a qual considera o cálculo da área privativa mais o rateio das áreas comuns do edifício, baseado em critérios definidos pela Building Owners and Managers Association – BOMA. Por esta não ter sido calculada até a data do Relatório de Avaliação, estimamos que a área BOMA correspondesse a 8% da área privativa coberta, sendo comum ocorrer no mercado valores entre 6% a 10%.

### 1.1.8 Questões Ambientais

---

Não realizamos investigações de usos anteriores do terreno ou quaisquer imóveis adjacentes para verificar se existe possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais. Assumimos que todos os cuidados possíveis foram tomados e que o empreendimento como um todo não está sujeito a nenhum risco ambiental.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> A CB Richard Ellis não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

## 1.2 PLANEJAMENTO URBANO

### 1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Destaca-se a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que regulamenta o atual zoneamento, disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São Paulo. Ela estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para a instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE).

Segundo esta lei, o imóvel pertence à Subprefeitura de Pinheiros (PI), enquadrando-se em uma ZM-3a/04 – Zona Mista de Alta Densidade, as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

Lei nº. 13.885/04 - Plano Regional Estratégico da Subprefeitura - PRE											
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES											
ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA (m)	RECUOS MÍNIMOS		
	Mínimo	Básico	Máximo						FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS	H ≤ 6,00m
ZM3a/11	0,2	1,0	2,5 <sup>(a)</sup>	0,5 <sup>(b)</sup>	0,15 <sup>(c)</sup>	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 <sup>(d)</sup>	NÃO EXIGIDO <sup>(e)</sup>	$\lambda = (H-6)/10^{(f)}$

(a) observar os § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste livro  
 (b) observar o artigo 58 deste livro  
 (c) observar o artigo 59 deste livro, quanto a permeabilidade e ajardinamento nas ZM  
 (d) ver artigo 185 da Parte III desta lei quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS.  
 (e) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros  
 (f) ver § 1º e 2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis.

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Para se alcançar o coeficiente de aproveitamento máximo, deve-se pagar uma outorga onerosa relativo à diferença entre o máximo e o básico que, neste caso, é de até 0,5.

Vale lembrar que o imóvel pertencente à Operação Urbana Faria Lima – OUFL, Setor 4 – Olimpíadas, Sub-setor 4, onde se permite a vinculação de potencial construtivo adicional ou a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira de outorga onerosa.

O imóvel em estudo encontra-se em uma área com diversidade de uso e potencial construtivo propício à incorporação, visando promover um maior desenvolvimento da região. Visto que o edifício possui projeto aprovado na Prefeitura e Memorial de Incorporação Registrado, vale apenas ressaltar que o uso de escritórios está de acordo com a legislação vigente.

### 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

---

Recebemos uma cópia da matrícula de nº 180.886, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, referente ao imóvel avaliando, datada de 10 de novembro de 2010, na qual consta como proprietária do imóvel MESARTHIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., e onde consta a incorporação do “Condomínio The One”.

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 ECONOMIA LOCAL

---

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado homônimo, situado na Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, com uma população de 19.672.582 habitantes<sup>9</sup> e uma área territorial de 1.523 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 12.917 hab./km<sup>2</sup>.

São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América Latina. Cidade mais populosa do Brasil, da América e de todo o Hemisfério Sul, São Paulo é a cidade brasileira mais influente no cenário global, e também a maior cidade do Brasil em termos populacionais, com cerca de 11.244.369 habitantes.

A cidade possui o 10º maior PIB do mundo, totalizando R\$ 357,12 bilhões em 2008, representando, isoladamente, 12,26% de todo o PIB brasileiro e 36% de toda a produção de bens e serviços do estado de São Paulo, sendo sede de 63% das multinacionais estabelecidas no Brasil. A renda per capita é de R\$ 32.493,96.

---

<sup>9</sup> Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

## 2.2 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO

### 2.2.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, o principal mercado do Brasil, é formado por quatro principais regiões localizadas no Município de São Paulo – MSP: Centro, Paulista, Jardins e Marginal, além de outros pólos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros. Além destas, o Município de Barueri também conta com a região AlphaVille. O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMSP.

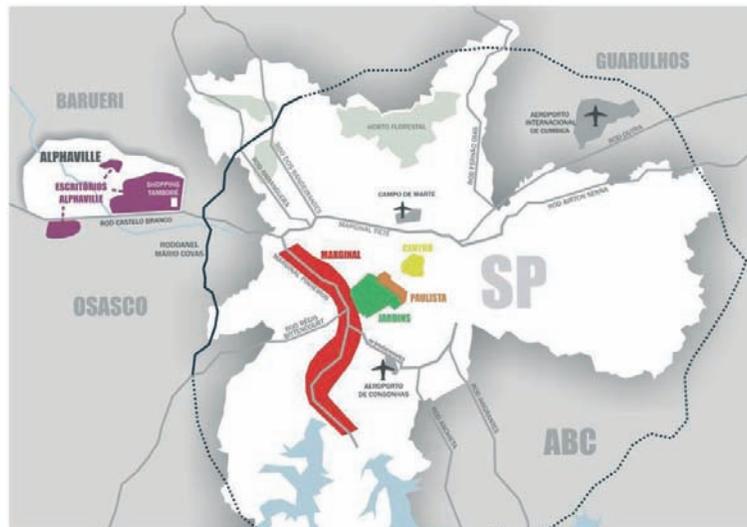


Figura 1 – Mapa das principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico das quatro principais regiões do MSP.

#### a. Centro

A região Centro foi a primeira a se consolidar como pólo de edifícios de escritórios da cidade de São Paulo, desenvolvendo-se muito até a década de 1970, quando entrou em processo de decadência.

A partir de então, passou por um processo de deterioração, sendo que muitas empresas de destaque acabaram se transferindo para regiões de maior promocionalidade e edifícios com características que atendessem às novas necessidades.

Os edifícios desta região são bastante antigos e, mesmo já tendo passado por reformas, continuam desatualizadas e pouco eficientes, como o baixo pé direito dos andares, inviabilizando a instalação de piso elevado ou dutos de ar condicionado central, aliado a ausência de sistema de ar condicionado em grande parte do estoque.

Esta região, considerada de menor demanda na cidade de São Paulo, possui pequena intenção e/ou planejamento das empresas em se realocar ou ampliar seus atuais espaços. Além disso, a região Centro é carente de terrenos para empreender novos projetos.

Atualmente, há intervenções da iniciativa pública e privada em busca da revitalização da região, como a Operação Urbana Centro e o instrumento de concessão urbanística.

Os principais edifícios da região ainda são os da Bolsa de Valores e do Fórum Central e, conseqüentemente, os escritórios de advocacia e outros profissionais liberais são os principais ocupantes da região, além de *back office* de instituições financeiras e alguns *call centers*.

### **b. Paulista**

A região Paulista está localizada no ponto mais alto da cidade e tem como eixo a Avenida Paulista. Esta começou a se desenvolver em meados dos anos de 1950, quando o Centro começou a não acompanhar o crescimento dos bancos e das empresas em geral.

Através do rápido desenvolvimento nos anos de 1970, que consumiu 70% dos terrenos disponíveis, a região da Paulista foi quase que totalmente desenvolvida até meados da década de 1980. Durante este período, a Avenida Paulista foi considerada o centro financeiro da América do Sul, sendo escolhida como símbolo da cidade por seus habitantes.

Porém, poucos foram os investimentos ocorridos na década de 1990. Com isso, várias instituições financeiras se transferiram para edifícios mais modernos, em outras localizações, como a região Jardins.

Durante a década de 2000, houve um pequeno incremento relativamente constante, com a entrega de novos edifícios que atenderam a demanda existente.

### **c. Jardins**

Em meados do ano de 1970, a cidade começou novamente a se expandir, com novos projetos sendo em desenvolvimento na então recém criada Avenida Brigadeiro Faria Lima, hoje a principal avenida da região. Diversos projetos foram desenvolvidos entre os anos de 1968 e 1973, principalmente após um importante lançamento imobiliário da época, o Shopping Center Iguatemi, e ancorados na farta disponibilidade de financiamento com recursos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH naquela ocasião.

As características eram, na sua grande maioria, de edifícios de pequenas lajes – pequenos e médios ocupantes – com especificações técnicas limitadas. Posteriormente, porém, bons edifícios foram construídos na região, considerada atualmente uma das mais nobres da cidade.

Somado a isso, o grande destaque, nesta região, foi o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima na década de 1990, o que permitiu o surgimento de novos terrenos com potencial para desenvolvimento.

Nesse trecho, foram construídos diversos edifícios de excelentes especificações técnicas e com tamanho de laje superior a 1.000 m<sup>2</sup> de área útil, visando abrigar sedes de instituições financeiras e grandes multinacionais. Hoje, a região é o principal endereço do setor financeiro da cidade.

Com a implantação da expansão, valorizaram-se também os terrenos ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, que conta, atualmente, com vários novos empreendimentos de boa qualidade, prontos ou em fase de construção.

#### **d. Marginal**

A partir do início dos anos de 1980, a região da Marginal, que até então apresentava uma ocupação tipicamente industrial, com grandes áreas passíveis de incorporação, permitiu o desenvolvimento de novos empreendimentos, resultado principalmente da falta de terrenos e forte elevação dos preços praticados nas regiões centrais da cidade.

Como resultado de todo esse processo, a região Marginal representa hoje o maior estoque da cidade em termos absolutos, e o melhor em especificações técnicas. Atualmente, a região abriga muita das maiores multinacionais do País.

É importante ressaltar que a quantidade de terrenos passíveis de novos empreendimentos ainda é grande e suficiente para atender a demanda dos próximos 15 ou 20 anos, o que exigirá importantes investimentos em infra-estrutura.

Esta região engloba sub-regiões, tais como: Berrini, Vila Olímpia e SPOP (São Paulo Office Park – Chácara Santo Antônio).

#### **e. Outros**

Além das quatro principais regiões de São Paulo, de maior concentração de escritórios, existe um número cada vez maior de edifícios em localizações aleatórias na cidade, geralmente no eixo de uma avenida de bairro. Essas regiões alternativas se desenvolvem em função da boa infra-estrutura urbana e de serviços instalada, muitas vezes junto a estações do Metrô, oferecendo preços bem mais acessíveis e com aceitação cada vez maior.

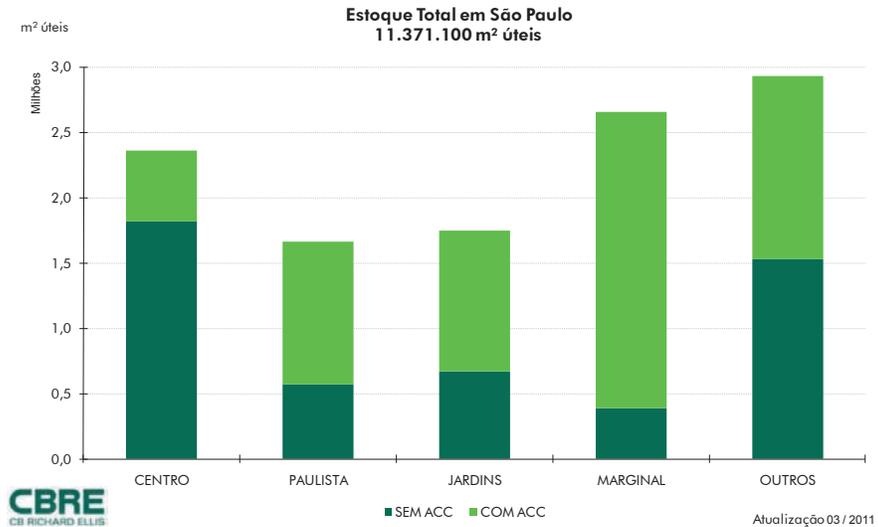
Acreditamos que algumas destas regiões não tradicionais de escritórios serão novos pólos de desenvolvimento de importantes empreendimentos nos próximos anos e podem, cada vez mais, assumir um papel de destaque na cidade.

Neste contexto, merece destaque a região Água Branca/Barra Funda, provida de uma boa malha de transporte urbano – junto ao terminal Barra Funda, que interliga o Metrô, ferrovias e ônibus municipais e intermunicipais – além de uma boa disponibilidade de comércio e serviços diversificados – com destaque para o novo Bourbon Shopping Pompéia SP e o West Plaza Shopping.

## 2.2.2 Estoque Total<sup>10</sup>

Ao término do primeiro trimestre de 2011, São Paulo possuía um estoque total de cerca de 11,37 milhões de metros quadrados de área útil<sup>11</sup> em 2.260 edifícios, dos quais cerca de 6,39 milhões (56%), ou 912 edifícios, tinham sistema de ar condicionado central, um item caro que ajuda a diferenciar a qualidade dos edifícios.

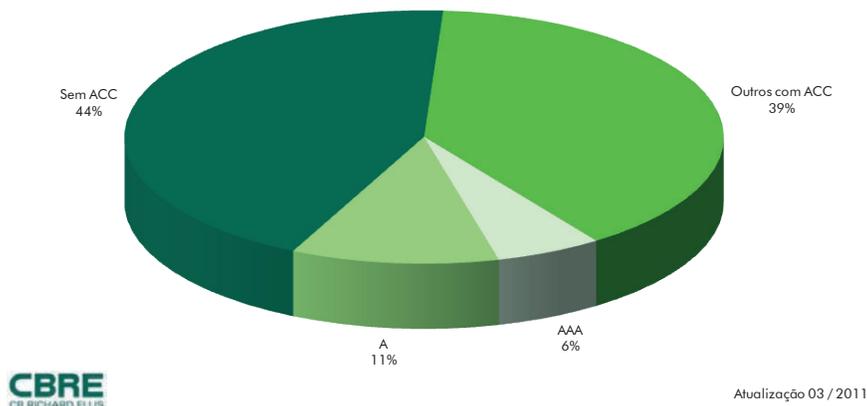
Os gráficos a seguir resumem o estoque total de São Paulo.



<sup>10</sup> O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais, não considerando lojas de rua;

<sup>11</sup> Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

**Estoque Total em Edifícios de Escritórios na Cidade de São Paulo**  
**Volume Total 11.371.100 m<sup>2</sup> úteis**



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;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m<sup>2</sup>;
- Lajes com área útil acima de 250 m<sup>2</sup>.

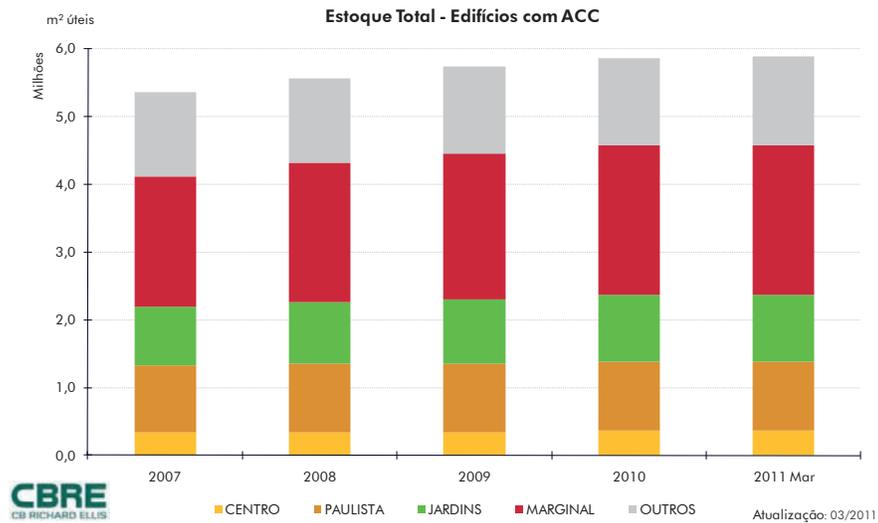
Nesta época, a cobertura de mercado correspondia a um estoque total de cerca de 5,90 milhões de metros quadrados de área útil.

Destes edifícios, em torno de 19% são edifícios classe A (112 edifícios) ou AAA<sup>12</sup> (28 edifícios), representando 1,92 milhões de metros quadrados de área útil. A maioria destes edifícios está concentrada na região Marginal, a qual abriga 57% deste estoque.

Na mesma época, a cidade de São Paulo possuía 4,2 milhões de metros quadrados de área útil de escritórios com sistema de ar condicionado central nas três regiões mais tradicionais: Paulista, Jardins e Marginal, as quais juntas representam quase 72% deste estoque na cidade.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos cinco anos.

<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup> de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infra-estrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.



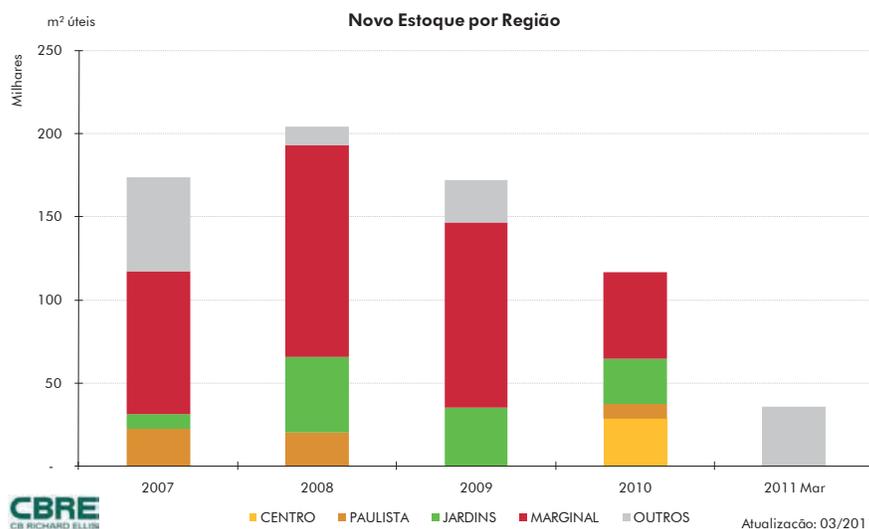
Historicamente, o estoque total da cidade de São Paulo cresceu em torno de 10% desde o ano de 2007, sendo a maior contribuição vinda da região Marginal, a qual registrou um estoque total de cerca de 2,2 milhões de metros quadrados de área útil ao término do primeiro trimestre de 2011 – o equivalente a 38% do estoque total.

O primeiro trimestre de 2011 apresentou um crescimento de 0,61% em relação ao período anterior e de 1,87% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

### 2.2.3 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado a cada período, assim como os empreendimentos que sofreram *retrofit* (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

O gráfico a seguir mostra o novo estoque entregue ao mercado nos últimos cinco anos.



Vemos que a região Marginal apresentou os maiores volumes de entrega de novo estoque nos últimos anos, em função da maior disponibilidade de terrenos incorporáveis na cidade.

Por outro lado, a região Centro – a mais antiga – e também a região Paulista, vem apresentando pouca entrega de novos produtos no mercado, devido à falta de terrenos disponíveis. A realização de *retrofit* de edifícios antigos tem-se mostrado uma importante alternativa para o mercado a preços mais acessíveis do que os novos edifícios.

Em função de alguns momentos de crise e favorecimento para o mercado residencial, a última década foi marcada por um baixo volume médio de novos espaços entregues ao mercado, mostrando-se insuficiente para atender a demanda do mercado. Conseqüentemente, esta falta de novos produtos tem resultado na queda da taxa de vacância e elevação dos valores praticados em geral.

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.

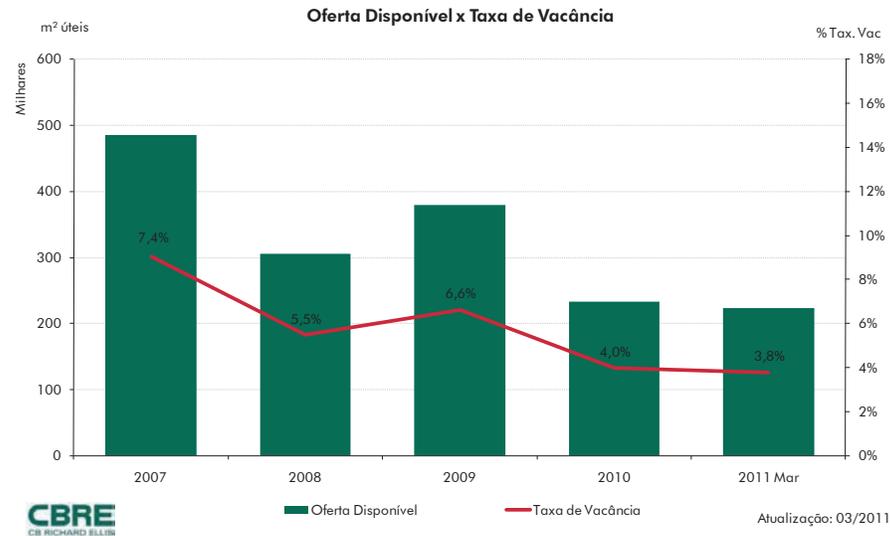
Desde o ano de 2008, o volume de novo estoque entregue ao mercado caiu a cada ano, passando de 200.000 m² úteis em 2008 para apenas 116.000 m² úteis em 2010. Do volume entregue no ano passado, 54% correspondeu a empreendimentos classe A e classe AAA.

O primeiro trimestre de 2011 contabilizou 35.500 m² de novos espaços. Esse volume representa a entrega de cinco novos empreendimentos, sendo três na região da Barra Funda, um na zona norte e um deles na zona leste. Todos eles são edifícios classe B ou inferiores.

## 2.2.4 Oferta Disponível x Taxa de Vacância

A oferta disponível é o total de espaços vagos na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro. Já a taxa de vacância é o percentual que representa a razão entre a oferta disponível e o estoque total.

O gráfico a seguir mostra a relação histórica dos dois índices.



Vemos no gráfico o acompanhamento do mercado pela CB Richard Ellis, notando-se que a taxa de vacância na cidade diminuiu ao longo dos últimos anos, atingindo 3,8% ao final do primeiro trimestre de 2011.

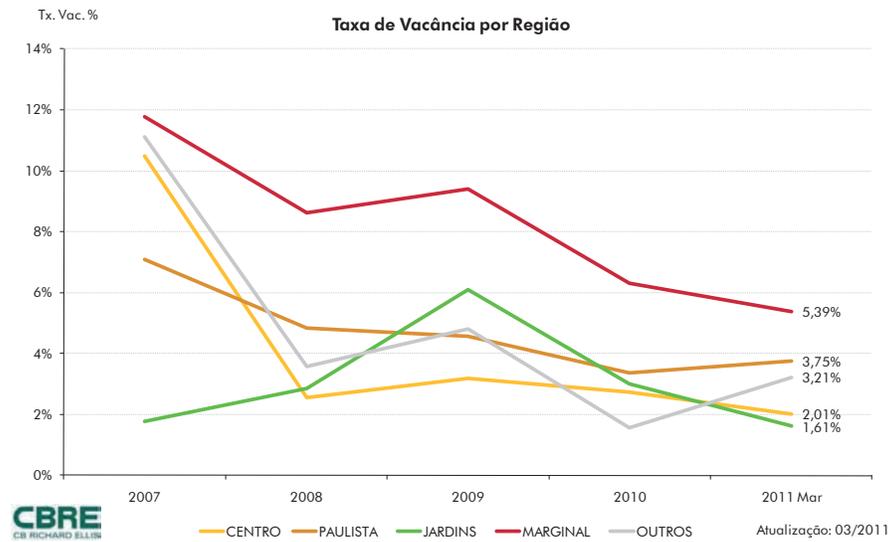
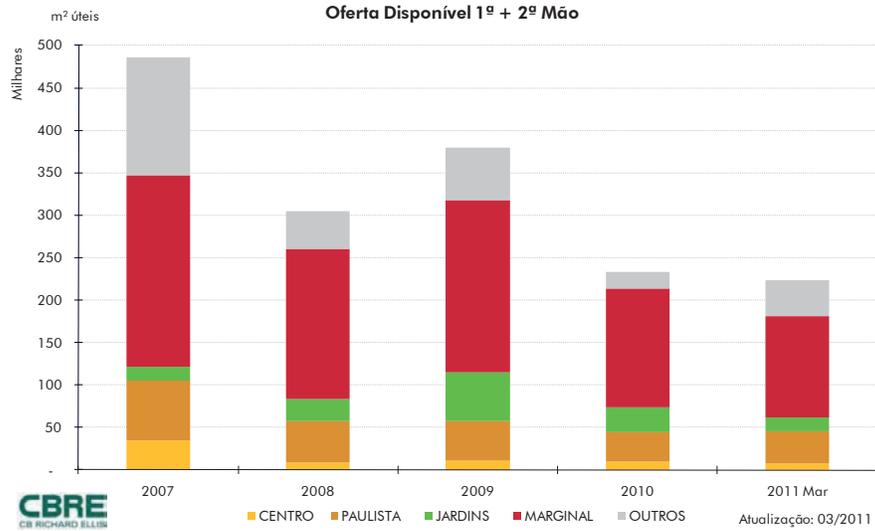
Esta vacância tão baixa é a menor já registrada nos últimos 10 anos, sendo ela responsável pela forte elevação dos valores, principalmente de locação.

Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 12%, já que é necessária certa margem para que as empresas possam se realocadas com relativa liberdade de escolha. Vacâncias acima de 12% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

Com relação à oferta disponível, no primeiro trimestre de 2011, havia no mercado de escritórios de São Paulo cerca de 223.000 m² úteis – uma queda de -4,5% em relação ao período anterior e queda de -35,7% em relação ao mesmo período de 2010.

A região Marginal é a que mais contribuiu para esta oferta com 119.300 m² de área útil – ou vacância de 5,4%. Em contraposição, a região Jardins foi quem apresentou a menor taxa de vacância, com 1,6%.

Os gráficos a seguir mostram a distribuição da oferta disponível 1ª e 2ª mão<sup>13</sup> e da taxa de vacância por região desde o ano de 2007.



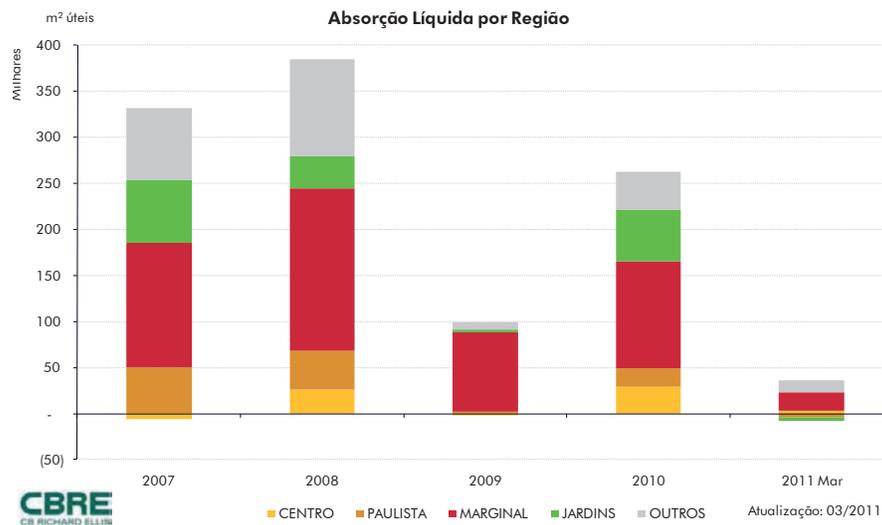
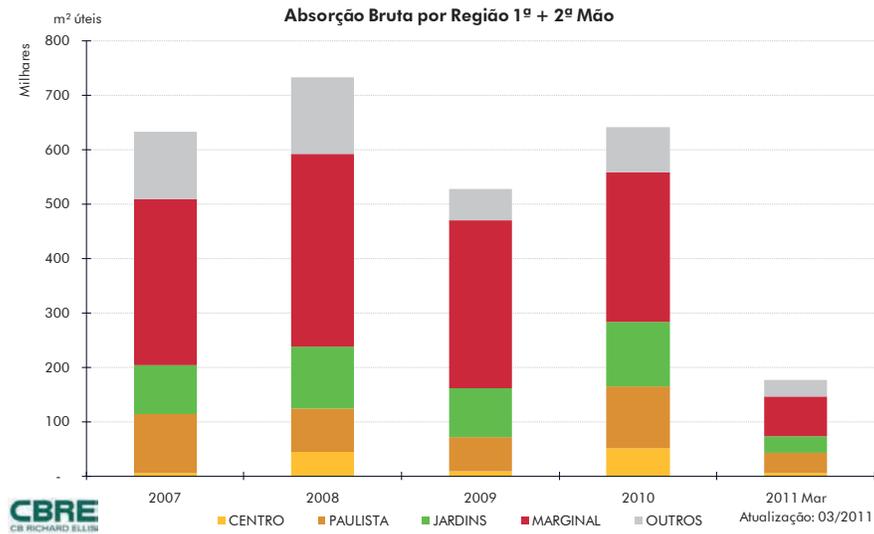
<sup>13</sup> 1ª mão: Espaços em edifícios novos e de períodos anteriores nunca ocupados.

2ª mão: Espaços em edifícios que já tiveram ocupação mas encontram-se vagos.

## 2.2.5 Absorção

A CB Richard Ellis classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A primeira reflete o total negociado no mercado, enquanto a segunda mede o crescimento da área total ocupada, ou seja, a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período (deslocamento das empresas), incluído o novo estoque.

Os próximos gráficos ilustram a absorção bruta e líquida de escritórios na cidade de São Paulo desde o ano de 2007.



Nota-se que, apesar da crise financeira, o ano de 2008 apresentou uma forte absorção de espaços superior a 700.000 m<sup>2</sup> úteis, um recorde histórico, com 15% a mais em relação a 2007. Desse total, mais da metade representou crescimento real do mercado, perceptível pela absorção líquida (total de espaços ocupados).

Por outro lado, o ano de 2009, a absorção bruta foi de 527.500 m<sup>2</sup> de área útil – a menor no período apresentado – que representou uma queda de -28% em relação ao ano anterior, demonstrando os efeitos da crise econômica mundial.

Mesmo com um forte volume negociado em 2010, observado na absorção bruta, o crescimento real do setor foi inferior em mais de 100.000 m<sup>2</sup>. Porém, devemos ressaltar que, para isso, também colaborou a falta de espaços disponíveis no mercado, sendo que se houvesse uma maior quantidade disponível, com certeza o mercado o teria absorvido com maior velocidade.

No primeiro trimestre de 2011, a absorção bruta atingiu montante de 177.000 m<sup>2</sup> – 14% superior ao registrado no mesmo período de 2010. Embora a entrega prevista de novos espaços em 2011 seja novamente limitada e possa resultar em uma absorção bruta menos significativa, é provável que a área total ocupada volte a crescer (absorção líquida), chegando-se a um novo recorde.

## 2.2.6 Análise da Região Jardins

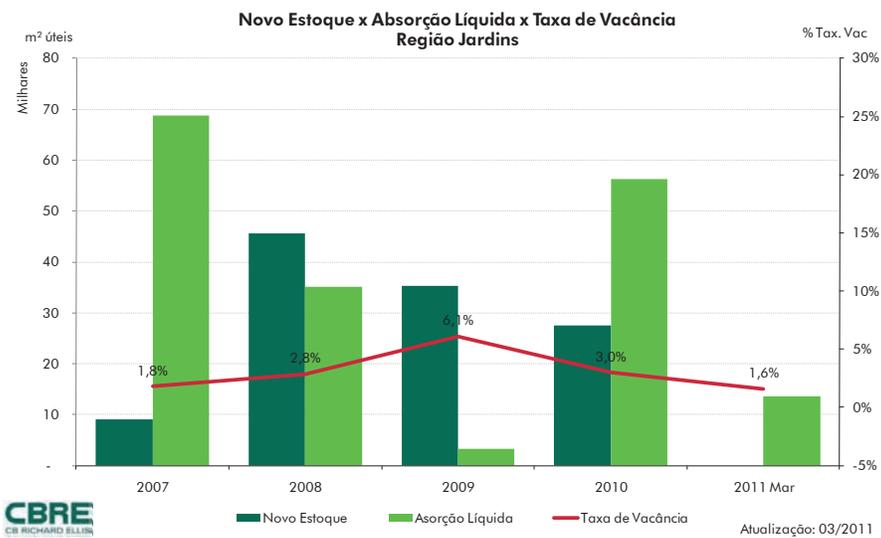
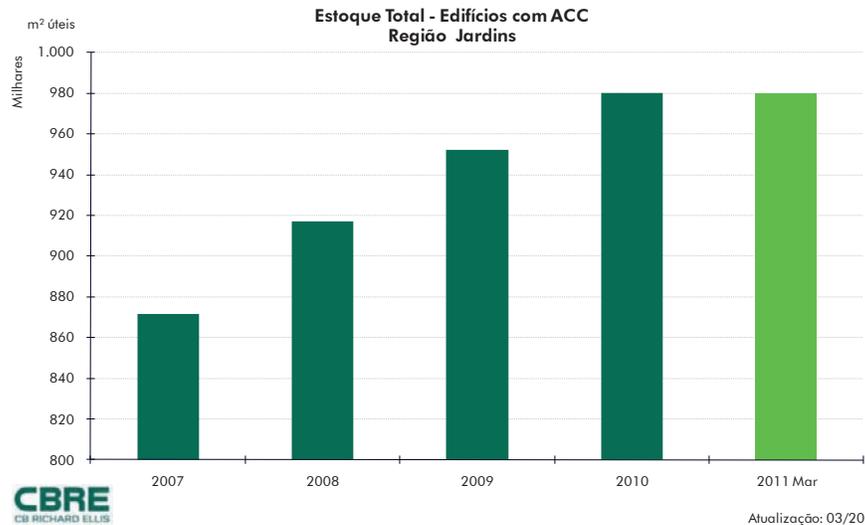


A tabela e os gráficos abaixo mostram a situação da região Jardins no primeiro trimestre de 2011 e a sua evolução nos últimos cinco anos.

Região Jardins - 1T11

Área Útil por Andar (m <sup>2</sup> úteis)	Estoque Total (m <sup>2</sup> úteis)	Novo Estoque (m <sup>2</sup> úteis)	Absorção Bruta (m <sup>2</sup> úteis)	Absorção Líquida (m <sup>2</sup> úteis)	Oferta Disponível (m <sup>2</sup> úteis)	Taxa de Vacância (%)
De 250 a 500	236.100	-	7.100	1.300	2.100	0,9%
De 401 a 800	447.200	-	17.100	10.900	13.200	2,9%
Maior que 801	296.700	-	7.700	1.400	500	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>980.000</b>	<b>-</b>	<b>31.900</b>	<b>13.600</b>	<b>15.800</b>	<b>1,6%</b>

Fonte: CB Richard Ellis



Nota-se uma diminuição gradual e contínua do novo estoque, sendo nula no primeiro trimestre de 2011, devido a pouca oferta de terrenos incorporáveis. No final do primeiro trimestre de 2011, a região contava com um estoque total de escritórios de cerca de 980.000 m<sup>2</sup> de área útil.

Nos anos de 2007, 2010 e primeiro trimestre de 2011, a absorção líquida na região foi superior ao novo estoque anual, o que deixa evidente que há muito mais demanda do que oferta. Naturalmente, a taxa de vacância que já era baixa em 2007, é agora extremamente baixa, sendo inferior a 2,0%.

Vale dizer que esta região é hoje a mais nobre da cidade, contemplando edifícios da mais alta qualidade e especificações técnicas, objeto do desejo de todos os bancos de investimento e grande parte das empresas multinacionais.

## 2.2.7 Valores Praticados

---

### a. Locação

Desde meados da década passada, os valores de locação vêm crescendo constantemente na cidade, principalmente nos edifícios de maior qualidade e localização centralizada.

Isso está diretamente associado ao crescimento econômico do país, sendo que a demanda tem crescido mais rapidamente do que a produção de novos espaços.

Essa escalada dos preços praticados se fez sentir principalmente nos últimos 18 meses e na região Jardins, chegando-se a atingir valores acima de R\$ 150/m<sup>2</sup> BOMA (cerca de R\$ 165/m<sup>2</sup> útil).

### b. Venda

Já se vai longe o tempo em que o mercado de investimento brasileiro era restrito basicamente aos fundos de pensão nacionais e a alguns poucos investidores privados.

Ao longo dos últimos 15 anos, essa composição se inverteu totalmente, seja pela imposição de restrições pelo Banco Central e Secretaria de Previdência Complementar, para redução dos investimentos diretos em imóveis pelos fundos de pensão locais, ou pela estabilização da economia brasileira e redução da taxa de juros que propiciou o surgimento de várias *property companies* e a atração de investidores internacionais.

Nota-se uma alta elevação dos valores de venda, que se deu em função de dois fatores: da forte elevação dos valores locativos praticados e da significativa queda da expectativa de rentabilidade mínima exigida pelos investidores em função da queda em períodos anteriores da taxa de juros no mercado financeiro e da entrada de grandes players internacionais.

Pode-se dizer, inclusive, que a quantidade de transações não é maior pela falta de produtos disponíveis no mercado.

Os gráficos a seguir mostram a evolução dos valores de venda em regiões centralizadas e descentralizadas de São Paulo, sendo a linha vermelha superior referente aos preços praticados nos edifícios novos e de melhor qualidade.

Já se vai longe o tempo em que o mercado de investimento brasileiro era restrito basicamente aos fundos de pensão nacionais e a alguns poucos investidores privados.

Ao longo dos últimos 10 a 15 anos, essa composição se inverteu totalmente, seja pela imposição de restrições pelo Banco Central e Secretaria de Previdência Complementar, para redução dos investimentos diretos em imóveis pelos fundos de pensão locais, ou pela estabilização da economia brasileira e redução da taxa de juros que propiciou o surgimento de várias property companies e a atração de investidores internacionais.

Nota-se uma alta elevação dos valores de venda, que se deu em função de dois fatores: da forte elevação dos valores locativos praticados e da significativa queda da expectativa de rentabilidade mínima exigida pelos investidores em função da queda em períodos anteriores da taxa de juros no mercado financeiro e da entrada de grandes players internacionais.

Pode-se dizer, inclusive, que a quantidade de transações não é maior pela falta de produtos disponíveis no mercado, praticando-se valores até superiores a R\$ 18.000/m<sup>2</sup> BOMA (R\$ 20.000/m<sup>2</sup> útil aproximadamente).

## 2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

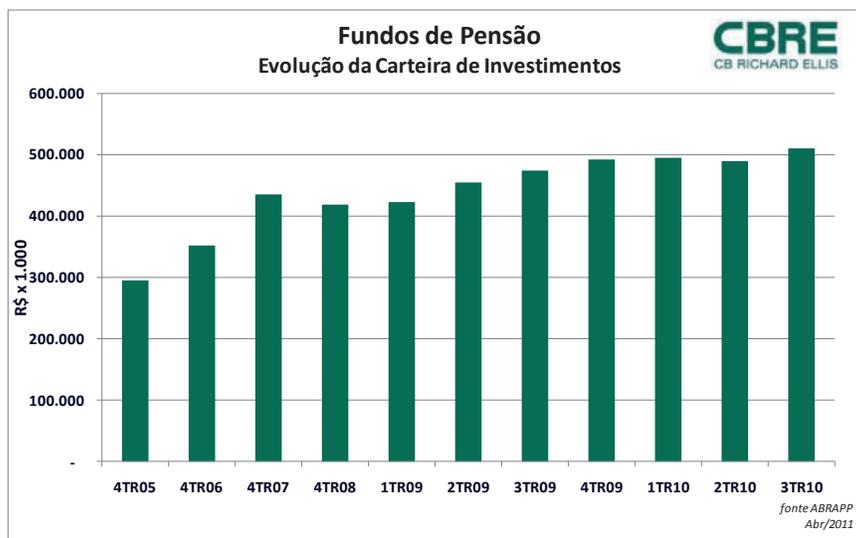
### 2.3.1 Investidores Nacionais

#### a. Institucionais

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% 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.

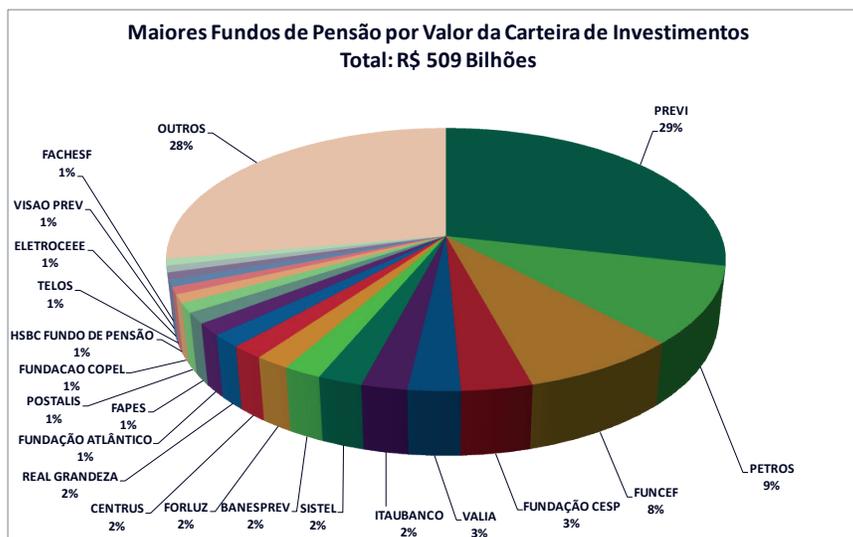


Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

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

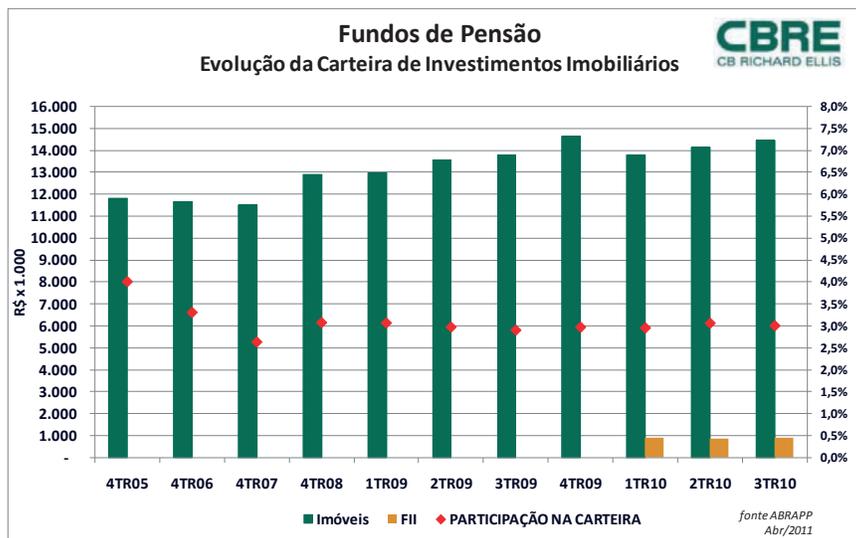
A tabela e gráfico a seguir apresentam os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

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	143.631.607	11	REAL GRANDEZA	7.499.513
2	PETROS	46.776.929	12	FUNDAÇÃO ATLÂNTICO	7.357.238
3	FUNCEF	39.341.836	13	FAPES	6.478.871
4	FUNDAÇÃO CESP	17.036.788	14	POSTALIS	5.412.424
5	VALIA	12.506.994	15	FUNDAÇÃO COPEL	5.054.324
6	ITAUBANCO	10.962.541	16	HSBC FUNDO DE PENSÃO	4.326.263
7	SISTEL	10.787.838	17	CX EMPR USIMINAS	4.231.031
8	BANESPREV	9.208.988	18	TELOS	4.231.031
9	CENTRUS	8.543.905	19	ELETROCEEE	4.095.870
10	FORLUZ	8.298.612	20	VISAO PREV	4.067.629



Estes fundos concentram mais de 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

No entanto, os investimentos em ativos imobiliários representam apenas uma pequena parte da carteira dos fundos de pensão, praticamente estabilizada nos últimos cinco anos em cerca de 3%, como mostra o gráfico abaixo:



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “imóveis”, o de “investimentos estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite <sup>14</sup>
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

<sup>14</sup> Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 900 milhões em cotas de fundos imobiliários.

#### **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 freqüentes, 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\$ 15 Bilhões, enquanto aquelas focadas em shopping centers já atinjam R\$ 25 Bilhões.

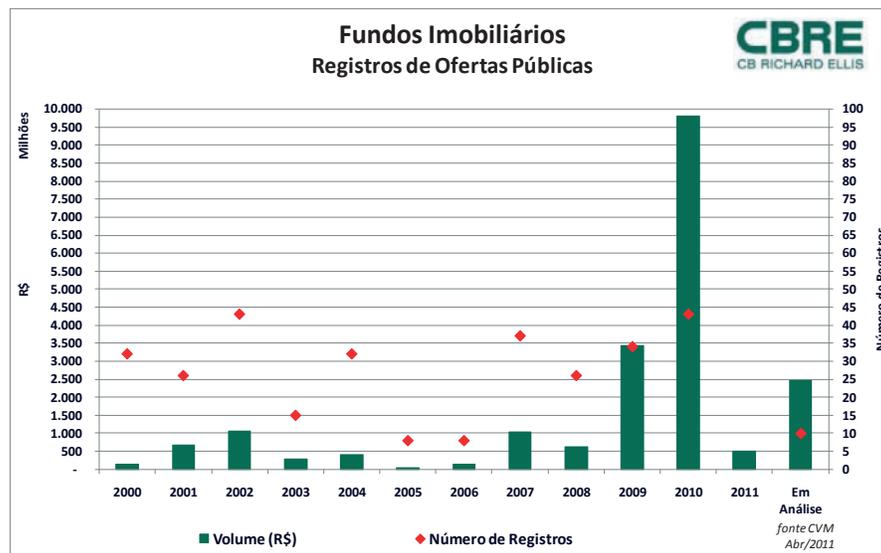
#### **c. Fundos Imobiliários**

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 em 2010, cerca de R\$ 9,8 Bilhões. As ofertas em análise já somam R\$ 2,5 Bilhões. Fica claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aproveitar a atual liquidez para cotas de fundo, representada pelo aumento do número de transações de cerca de 20 mensais em 2005 para algo entre 80 e 100 por mês em 2010.

**d. Pessoas Físicas e Pequenos Investidores**

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R\$ 5 Milhões e R\$ 20 Milhões, muito embora algumas transações possam ultrapassar significativamente estes patamares.

**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.

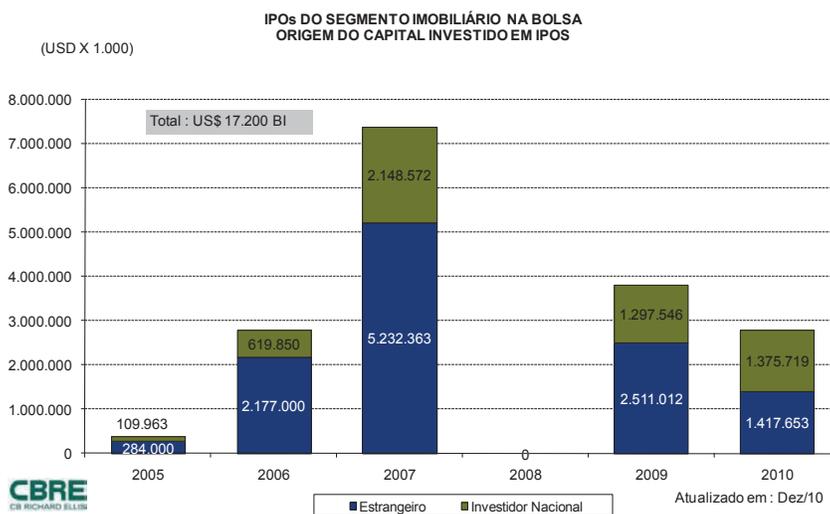
### 2.3.2 Investidores Estrangeiros

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 ocorridos a partir de 2005, o que ultrapassa os US\$ 16,2 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 já somam US\$ 1,8 Bilhões, com destaque para a oferta pública da BR Properties no início do ano.

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 imobiliário-turístico de segunda residência.

### 2.3.3 Retorno Inicial Esperado

A partir do segundo semestre de 2009 o mercado retomou o ritmo de negócios e várias transações significativas ocorreram em 2010.

A política de queda paulatina da taxa de Selic em 2009 obteve sucesso em reaquecer a economia, mas em 2010, o temor da inflação provocou uma nova elevação da taxa básica. No primeiro trimestre de 2011, a Selic era 12,00%.

No entanto, 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:

Tipo de Imóvel	Retorno Inicial ( <i>Initial Yield</i> )
Escritórios Classe AAA	9% - 11%
Escritórios Classe A	11% - 12%
Shopping Centers "Prime"	8,5% - 10%
Shopping Centers Secundários	9,5% - 12%
Retail (médio e grande porte)	9% - 12%
Retail (outros)	10% - 12%
Hotéis	10% - 14%
Galpões de Logística	11% - 13%

---

# 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

- Imóvel bem localizado, em região nobre entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Vila Olímpia, apresentando características de ambas as regiões;
- Edifício com especificações de alto padrão, lajes de médio/grande porte (de 1.060 m<sup>2</sup> a 2.080 m<sup>2</sup>), livres de pilares centrais;

#### b. Negativos

- Apesar de bem localizado, o imóvel localiza-se em rua secundária, fator que diminui a visibilidade do imóvel perante os concorrentes localizados nas vias principais.

### 3.1.2 Liquidez e Potenciais Compradores

---

Diversos fatores aumentam a liquidez dos andares avaliados, como o mercado com baixa taxa de vacância e grande demanda por edifícios de alto padrão, bem como a crescente expansão do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Portanto os andares em questão apresentam boa liquidez no mercado de edifícios de escritórios, tanto para venda quanto para locação.

### 3.1.3 Raciocínio de Valor

---

#### a. Receita de Aluguel

##### Aluguel de Mercado Potencial

Pelo método comparativo direto de dados de mercado para a definição do valor de do aluguel de mercado, buscamos a homogeneização da amostra de imóveis semelhantes ao avaliando.

Com base na análise do mercado (estudo de escritórios em oferta e transações recentes) e nas características dos imóveis em estudo, estimamos que o valor aplicável aos andares de escritórios estaria entre R\$ 120/m<sup>2</sup> e R\$ 150/m<sup>2</sup> por mês (BOMA).

Desta forma, a receita potencial para os andares em estudo estaria dentro da seguinte faixa provável:

**Valor de Aluguel de Mercado Potencial**  
**Comparativos Diretos de Dados de Mercado**  
**R\$ 1.000.000 a R\$ 1.270.000 por mês**

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

## b. Análise de Valor

### Valor de Mercado para Venda

#### Base Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Pelo método comparativo direto de dados de mercado para a definição do valor de venda do imóvel, buscamos a homogeneização da amostra de imóveis semelhantes ao avaliando. Esta análise indica valores unitários homogeneizados entre R\$ 12.800/m<sup>2</sup> e R\$ 15.700/m<sup>2</sup> de área BOMA.

Portanto, os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

**Faixas de Valor Provável para Venda**  
**Comparativos Diretos de Dados de Mercado**  
**R\$ 108.170.000 a R\$ 132.680.000**

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

#### Base Venda para Investimento – Considerado Pronto

A análise do valor de mercado do imóvel com base na venda para investimento considera o mercado local e a potencial locação dos andares em questão.

Desta forma, utilizamos o método da renda para estimar o valor de venda para investimento, através de dois enfoques distintos: capitalização direta e fluxo de caixa descontado.

A tabela a seguir demonstra uma matriz de análise de sensibilidade cruzada entre a receita potencial e o *yield* esperado, considerando o edifício pronto:

Yield Equivalente (a.a.)	Receita Potencial Mensal (R\$/m <sup>2</sup> )		
	130	135	140
11,5%	114.640.000	119.050.000	123.460.000
11,0%	119.850.000	124.460.000	129.070.000
10,5%	125.560.000	130.390.000	135.210.000

Por outro lado, a análise a seguir considera as mesmas condições acima, mas projetando-se o fluxo de caixa descontado.

Vale lembrar que, no caso das despesas operacionais, a prática no mercado brasileiro é que o ocupante seja o responsável pelos seus pagamentos. Assim, para efeitos desta análise, consideraremos o reembolso total das despesas de condomínio e IPTU pelo ocupante, fazendo parte do seu custo de ocupação. Porém, no caso de vacância em algum andar, o pagamento das despesas passa para o proprietário.

A tabela a seguir resume as premissas do fluxo de caixa.

Premissas do Empreendimento	
Área Locável (m <sup>2</sup> )	8.450,88
Crescimento Estabilizado do Aluguel de Mercado	2,00% a.a. (crescimento real)
	0,17% a.m. (crescimento real)
Pré-Locação	3 lajes
Absorção (Saldo)	1 laje por mês
Aluguel de Mercado Atual (R\$/m <sup>2</sup> ) - maio de 2012 <sup>15</sup>	135 /mês
Carência	2,5 meses
Comissão de Locação	1,5 meses de aluguel
Probabilidade de Renovação	75%
Meses Vagos (em eventual não renovação)	3,0 meses
Despesas do Empreendimento (Condomínio + IPTU) (R\$/m <sup>2</sup> )	15,50 /mês (sobre a área vaga)
Fundo de reserva para conservação <sup>16</sup>	1,50% da receita líquida do empreendimento

A tabela a seguir demonstra uma matriz de análise de sensibilidade cruzada entre a capitalização no 10º ano e a taxa de desconto:

Capitalização (10º ano)	Taxa de Desconto		
	10,5%	11,0%	11,5%
8,5%	130.850.000	126.980.000	123.270.000
<b>9,0%</b>	128.070.000	<b>124.330.000</b>	120.730.000
9,5%	125.590.000	121.950.000	118.460.000

Desta forma, as análises indicam que o valor de venda para investimento do imóvel pronto, estaria dentro da seguinte faixa de valor:

**Faixas de Valor Provável para Venda**

**Venda para Investimento – Considerado Pronto**

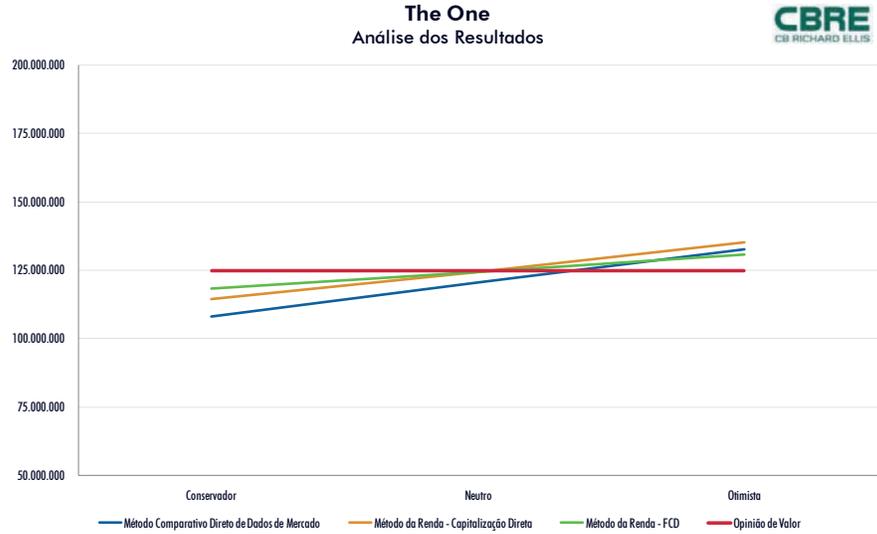
**R\$ 114.640.000 a R\$ 130.850.000**

<sup>15</sup> Aluguel de mercado projetado para agosto de 2012: R\$ 138/m<sup>2</sup> mensais, considerando 2% a.a.; Valor estimado, considerando variação do IGP-M em 15 meses: R\$ 147/m<sup>2</sup> mensais.

<sup>16</sup> A partir do quinto ano de operação do empreendimento.

**Análise dos Resultados**

O gráfico a seguir apresenta a análise dos resultados obtidos.



Metodologia	Cenários (R\$)			Cenários (R\$/m <sup>2</sup> )		
	Conservador	Neutro	Otimista	Conservador	Neutro	Otimista
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	108.170.000	120.430.000	132.680.000	12.800	14.250	15.700
Método da Renda - Capitalização Direta	114.640.000	124.460.000	135.210.000	13.570	14.730	16.000
Método da Renda - FCD	118.460.000	124.330.000	130.850.000	14.020	14.710	15.480
<b>Opinião de Valor</b>		<b>125.000.000</b>			<b>14.790</b>	

## 3.2 VALORAÇÃO

---

### 3.2.1 Opinião de Valor

---

Somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 10 de maio de 2011, está em torno de R\$ 125.000.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Milhões de Reais)<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Apenas como referência, na data acima, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,6069.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

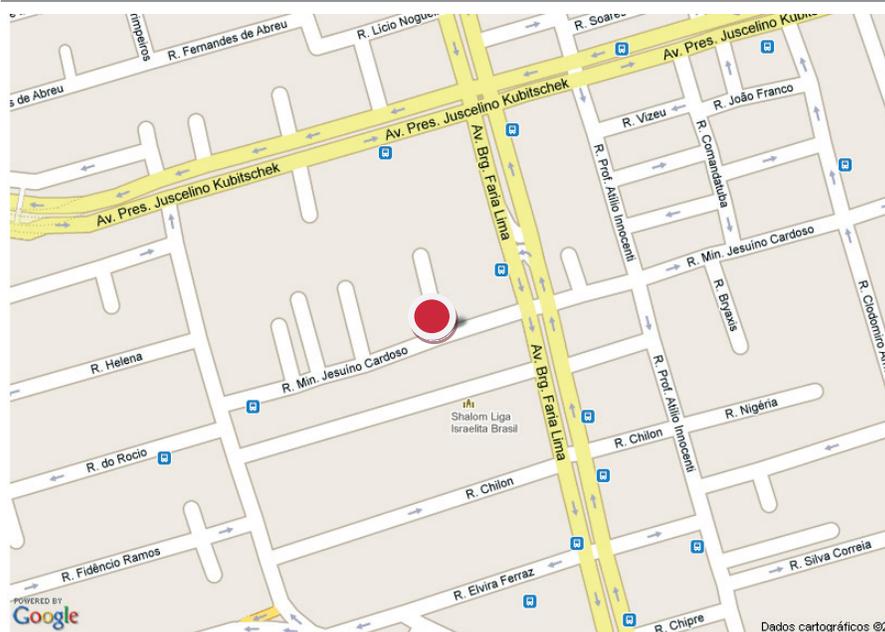
# A

**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 DA RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO SENTIDO ITAIM BIBI



VISTA DA RUA MINISTRO JESUÍNO CARDOSO SENTIDO VILA OLÍMPIA

FOTOGRAFIAS



VISTA PANORÂMICA DO TERRENO

---

**C**

**EVIDÊNCIAS DE  
MERCADO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Edifício	Endereço	Nº	Valor Unitário (R\$/m²)	HOMOGENEIZAÇÃO			
				Oferta	Local	Características	
SAN PAOLO (EX: UNITED BUILDING)	AV. BRIG. FARIA LIMA	2055	140	0,95	0,90	1,10	132
SPAZIO FARIA LIMA - QUALITY - KAUFFMANN	RUA IGUATEMI (Futuro = Av. Brig.F. Lima,3355)	151	140	0,95	0,90	1,10	132
SAN PAOLO (EX: UNITED BUILDING)	AV. BRIG. FARIA LIMA	2055	156	0,95	0,90	1,10	147
WT NAÇÕES UNIDAS BL-02	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS	7815	100	0,95	1,20	1,10	125
PLAZA IGUATEMI BUSINESS (JHS-J)	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	160	0,95	0,90	1,00	137
PROSPERITAS - (ECO BERRINI)	AV.ENG.LUIZ CARLOS BERRINI ( ATRAS DA NESTLE )	1376	110	0,95	1,20	1,10	138
SUESTE PLAZA	RUA JOAQUIM FLORIANO	960	110	0,95	1,10	1,20	138
E-TOWER	RUA FUNCHAL	418	120	0,95	1,10	1,10	138
INFINITY ( LEOPOLDO GREEN - OMAR MANSOUR)	RUA LEOPOLDO C. MAGALHÃES JR.	704	150	0,95	0,90	1,10	141
SPAZIO FARIA LIMA - QUALITY - KAUFFMANN	RUA IGUATEMI (Futuro = Av. Brig.F. Lima,3355)	151	150	0,95	0,90	1,10	141
OLIMPIADAS 242 - ( F-62 )	RUA OLIMPIADAS	242	105	0,95	1,10	1,30	143
F-64	AV. DR. CARDOSO DE MELLO	1308	106	0,95	1,10	1,30	144
ATRIUM I	RUA DO RÓCIO	220	106	0,95	1,10	1,30	144
ASPEN	RUA OLIMPIADAS 194	200	110	0,95	1,10	1,30	149
SUESTE PLAZA	RUA JOAQUIM FLORIANO	960	130	0,95	1,10	1,10	149
PROSPERITAS - ( ECO BERRINI)	AV.ENG.LUIZ CARLOS BERRINI ( ATRAS DA NESTLE )	1376	120	0,95	1,20	1,10	150
PLAZA JK	RUA MINAS DA PRATA ( AV. JK 1700 )	30	120	0,95	1,10	1,20	150
RIVERSIDE - SDJ/SANCA	RUA HUNGRIA X RUA DONA ELISA ( PROX BCSANTOS)	1240	103	0,95	1,20	1,30	153
PLAZA IGUATEMI BUSINESS (JHS-J)	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	180	0,95	0,90	1,00	154
MILLENNIUM OFFICE PARK - BL C ++NICOLLINI++	AV. CHEDID JAFET	222	120	0,95	1,10	1,30	163
H MONTEIRO	RUA HENRIQUE MONTEIRO	79	110	0,95	1,20	1,30	163
PROSPERITAS - ( ECO BERRINI)	AV.ENG.LUIZ CARLOS BERRINI ( ATRAS DA NESTLE )	1376	130	0,95	1,20	1,10	163
ATRIUM V	RUA FIDÊNCIO RAMOS	195	120	0,95	1,10	1,30	163
<b>Total</b>			<b>126</b>				<b>146</b>

## Edifício The One

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado  
Valor de Mercado para Locação - Ofertas

### Elementos Comparativos

	(R\$/m <sup>2</sup> Área Privativa)	146	Média Saneada	(R\$/m <sup>2</sup> Área Privativa)	146
Média					
Limite Inferior	- 30%	102	Limite Inferior	- 10%	131
Limite Superior	+ 30%	190	Limite Superior	+ 10%	161

### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m <sup>2</sup> Área Privativa)	146
Área BOMA/Área Privativa		1,08
Área Locável Avaliando (m <sup>2</sup> )		8.451

### Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 1.140.000	R\$ 135 /m <sup>2</sup> BOMA
Limite Inferior	R\$ 1.025.000	R\$ 121 /m <sup>2</sup> BOMA
Limite Superior	R\$ 1.255.000	R\$ 149 /m <sup>2</sup> BOMA

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TRANSAÇÕES DE LOCAÇÃO										HOMOGENEIZAÇÃO			
Nome Edifício	Logradouro	Nº	Situação	AP Situação (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Data	Fator Oferta	Fator Local	Fator Caract.	R\$/m²		
FARIA LIMA - PROJETO ACQUA	AV. BRIG. FARIA LIMA	4440	06.and ao 10.and	5.231	887.400	170	fev/11	1,00	0,90	0,90	144		
FARIA LIMA SQUARE	AV. BRIG. FARIA LIMA	3600	07.and (72)	877	122.846	140	set/10	1,00	0,90	1,00	136		
FARIA LIMA SQUARE	AV. BRIG. FARIA LIMA	3600	03.and ao 05.and	5.008	711.667	142	set/10	1,00	0,90	1,00	134		
PEDRO MARIZ (BIRMANN 31)	AV. BRIG. FARIA LIMA	3900	05.and (501)	650	67.866	104	mar/11	1,00	0,90	1,00	100		
PEDRO MARIZ (BIRMANN 31)	AV. BRIG. FARIA LIMA	3900	09.and	1.380	179.400	130	nov/10	1,00	0,90	1,00	131		
PLAZA IGUATEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	05.and (502)	560	84.000	150	nov/10	1,00	0,90	1,00	152		
PLAZA IGUATEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	12.and	1.110	188.700	170	dez/10	1,00	0,90	1,00	170		
SAN PAULO	AV. BRIG. FARIA LIMA	2055	20.and + Cob. Duplex	1.500	225.000	150	set/10	1,00	0,90	1,10	149		
SPAZIO FARIA LIMA	AV. BRIG. FARIA LIMA	3335	18.and	611	80.000	131	jan/11	1,00	0,90	1,10	142		
SPAZIO FARIA LIMA	AV. BRIG. FARIA LIMA	3335	11.and ao 14.and	2.310	315.560	137	out/10	1,00	0,90	1,10	140		
SPAZIO FARIA LIMA	AV. BRIG. FARIA LIMA	3335	21.and	687	96.176	140	set/10	1,00	0,90	1,10	171		
360 JK	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK	360	12.and	573	70.000	122	out/10	1,00	0,90	1,10	128		
INTERNATIONAL PLAZA II	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK	1327	09.and ao 13.and	3.707	426.311	115	out/10	1,00	0,90	1,10	130		
INTERNATIONAL PLAZA II	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK	1327	Sobreloja	550	90.000	164	out/10	1,00	0,90	1,10	162		
ATRIUM IX	RUA DO RÓCIO	340	03.and	458	41.177	90	fev/11	1,00	1,10	1,20	119		
CORPORATE PARK (ITAIM)	RUA DR. RENATO P. DE BARROS	1017	09.and e 10.and	2.723	299.559	110	dez/10	1,00	1,10	1,10	149		
CORPORATE PARK (ITAIM)	RUA DR. RENATO P. DE BARROS	1017	06.and	1.362	170.204	125	dez/10	1,00	1,10	1,10	169		
E-TOWER	RUA FUNCHAL	418	13.and	795	75.525	95	dez/10	1,00	1,10	1,10	128		
E-TOWER	RUA FUNCHAL	418	24.and	533	59.000	111	dez/10	1,00	1,10	1,10	147		
E-TOWER	RUA FUNCHAL	418	26.and	533	59.963	113	nov/10	1,00	1,10	1,10	149		
CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA	RUA OLIMPIADAS	205	14.and (141/144) e 15.and	2.676	267.600	100	jan/11	1,00	1,10	1,10	123		
<b>Total</b>						<b>129</b>					<b>141</b>		

## Edifício The One

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado  
Valor de Mercado para Locação - Transações

### Elementos Comparativos

Média	(R\$/m <sup>2</sup> Área Privativa)	141	Média Saneada	(R\$/m <sup>2</sup> Área Privativa)	141
Limite Inferior	- 30%	99	Limite Inferior	- 10%	127
Limite Superior	+ 30%	184	Limite Superior	+ 10%	156

### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m <sup>2</sup> Área Privativa)	140	Valor Médio	R\$ 1.095.000	R\$ 130 /m <sup>2</sup> BOMA
Área BOMA/Área Privativa		1,08	Limite Inferior	R\$ 985.000	R\$ 117 /m <sup>2</sup> BOMA
Área Locável/Avaliando (m <sup>2</sup> )		8,451	Limite Superior	R\$ 1.205.000	R\$ 143 /m <sup>2</sup> BOMA

### Conclusão de Valor

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS - OFERTAS DE VENDA				HOMOGENEIZAÇÃO				
Edifício	Endereço	Nº Privativa (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local	Características	R\$/m²
TOP CLASS	RUA BANDEIRA PAULISTA	477	209	10.526	0,95	1,20	1,20	14.400
BBT - BUENO BUSINESS TOWER	AV. DR. CARDOSO DE MELLO	1336	606	15.176	0,95	1,10	1,00	15.859
AT 134 - ALPHA TOWER	RUA OLIMPIADAS	134	534	15.194	0,95	1,10	1,00	15.878
<b>Total</b>				<b>13.632</b>				<b>15.379</b>

## Edifício The One

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado  
Valor de Mercado para Venda - Ofertas

### Elementos Comparativos

Média	(R\$/m² Área Privativa)	15.379	Média Saneada	(R\$/m² Área Privativa)	15.379
Limite Inferior	- 30%	10.765	Limite Inferior	- 10%	13.841
Limite Superior	+ 30%	19.993	Limite Superior	+ 10%	16.917

### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² Área Privativa)	15.380	Valor Médio	<b>R\$ 120.350.000</b>	R\$ 14.241 /m² BOMA
Área BOMA/Área Privativa		1,08	Limite Inferior	R\$ 108.320.000	R\$ 12.818 /m² BOMA
Área Locável Avaliando (m²)		8.451	Limite Superior	R\$ 132.390.000	R\$ 15.666 /m² BOMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

# D

## FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# VENDA PARA INVESTIMENTO – FCD

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Valores em Reais (R\$)  
Sao Paulo / SP

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita Potencial	13.690.424	13.690.425	13.690.425	14.397.457	14.528.391	15.023.626	15.115.336	15.115.336	15.818.858	16.040.513	16.533.294
Vacância- Absorção e Renovações	(2.139.129)	-	-	-	-	(1.259.609)	-	-	-	-	(1.390.712)
Correção	(2.852.171)	-	-	-	-	(3.149.031)	-	-	-	-	(3.476.783)
<b>Receita de Aluguel Base</b>	<b>8.699.124</b>	<b>13.690.425</b>	<b>13.690.425</b>	<b>14.397.457</b>	<b>14.528.391</b>	<b>10.614.986</b>	<b>15.115.336</b>	<b>15.115.336</b>	<b>15.818.858</b>	<b>16.040.513</b>	<b>11.665.799</b>
Reembolso de Despesas Operacionais	1.326.260	1.571.864	1.571.864	1.571.864	1.571.864	1.440.873	1.571.864	1.571.864	1.571.864	1.571.864	1.440.873
<b>Receita de Reembolso Total</b>	<b>1.326.260</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.440.873</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.571.864</b>	<b>1.440.873</b>
Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Bruta Total</b>	<b>10.025.384</b>	<b>15.262.289</b>	<b>15.262.289</b>	<b>15.969.321</b>	<b>16.100.255</b>	<b>12.055.859</b>	<b>16.687.200</b>	<b>16.687.200</b>	<b>17.390.722</b>	<b>17.612.377</b>	<b>13.106.672</b>
Vacância	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Bruta Efetiva</b>	<b>10.025.384</b>	<b>15.262.289</b>	<b>15.262.289</b>	<b>15.969.321</b>	<b>16.100.255</b>	<b>12.055.859</b>	<b>16.687.200</b>	<b>16.687.200</b>	<b>17.390.722</b>	<b>17.612.377</b>	<b>13.106.672</b>
Despesas Reembolsáveis	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863	1.571.863
<b>Despesa Operacional Total</b>	<b>1.571.863</b>										
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>8.453.521</b>	<b>13.690.426</b>	<b>13.690.426</b>	<b>14.397.458</b>	<b>14.528.392</b>	<b>10.483.996</b>	<b>15.115.337</b>	<b>15.115.337</b>	<b>15.818.859</b>	<b>16.040.514</b>	<b>11.594.809</b>
Comissões de Locação	1.009.137	-	-	-	-	1.935.673	-	-	-	-	2.102.759
Custo de Conservação	-	-	-	-	-	157.260	226.730	226.730	237.283	240.608	173.022
<b>Comissões e Conservação Total</b>	<b>1.009.137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.092.933</b>	<b>226.730</b>	<b>226.730</b>	<b>237.283</b>	<b>240.608</b>	<b>2.275.781</b>
<b>Resultado</b>	<b>7.444.384</b>	<b>13.690.426</b>	<b>13.690.426</b>	<b>14.397.458</b>	<b>14.528.392</b>	<b>8.391.063</b>	<b>14.888.607</b>	<b>14.888.607</b>	<b>15.581.576</b>	<b>15.799.906</b>	<b>9.259.028</b>

(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 THE ONE

### 1.1.1 Formato de Investimento

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário já existente, cuja Primeira Emissão contemplou a aquisição das unidades 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23 e 24, no 1º e 2º andares de escritório do edifício com pagamento parcelado.

O formato de investimento para a Segunda Emissão do FII The One, contempla a aquisição das unidades em avaliadas no presente relatório, durante a construção, com pagamento a vista.

Nesta Segunda Emissão, admite-se a aquisição de parte ou até todos os 6 (seis) andares. O conjunto todo seria oferecido para locação ao mercado e a renda líquida final auferida seria distribuída igualmente entre os cotistas do FII.

O cronograma previsto para o investimento está descrito a seguir:

Cronograma	Data	Mês
Data Base de Avaliação	mai-11	0
Data de Início da 2ª Emissão	ago-11	3
Data de Habite-se Prevista	jul-12	14

Com entrega da obra prevista para julho de 2012, há uma garantia como contrapartida para a entrega na obra no prazo. No caso atraso superior a dois meses, a construtora arcará com 75% do valor das locações dos andares a partir de outubro de 2012.

O valor adotado para aquisição das 6 lajes remanescentes é de R\$ 117.166.000,00, portanto inferior ao da avaliação, com base na data de maio de 2011. Este valor deverá ser reajustado à data da efetiva aquisição do(s) imóvel(eis) pela variação do INCC no respectivo intervalo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

# 2

## ANÁLISE DE VIABILIDADE

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 PREMISSAS DA VIABILIDADE

### 2.1.1 Valor de Emissão<sup>18</sup>

#### a. Primeira Emissão

A primeira emissão, realizada em janeiro de 2011, foi no valor de R\$ 32.100.000,00, valor a ser emitido em até 20 chamadas de capital, corrigidas pelo INCC/FGV.

#### b. Segunda Emissão

Já a Segunda Emissão contempla o valor de R\$ 128.000.250,00, totalizando, portanto, as duas emissões R\$ 160.100.250,00.

A tabela a seguir resume os valores contemplados na Segunda Emissão.

Valores Contemplados no FII The One	
Valor de Avaliação (R\$) - Base Maio de 2011	125.000.000
Valor de Aquisição (R\$) - Base Maio de 2011	117.166.000
<b>Valor da Emissão (R\$)</b>	<b>128.000.250</b>

### 2.1.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir descreve as despesas não recorrentes, incluídas no valor da Segunda Emissão:

Despesas Não Recorrentes - 2ª Emissão	
Área Adotada da 2ª Emissão (m² BOMA)	8.450,88
ITBI (2% do valor de aquisição) (R\$)	2.343.320
Comissão de Colocação do Fundo	3,00%
Comissão de Colocação do Fundo Máxima Estimada (R\$)	3.772.058
Comissão Rio Bravo de Estruturação	0,45%
Comissão Rio Bravo de Estruturação Máxima Estimada (R\$)	565.809
Custos de Estruturação (R\$)	600.000
Taxa de Registro de Emissão Quotas - CVM (R\$)	82.500
Comissão Inicial de Locação Estimada (R\$)	2.386.679
Margem Máxima de Comissão Inicial de Locação (R\$)	1.005.742

<sup>18</sup> Considerando os pagamentos já realizados e os próximos com estimativa futura de inflação com base no INCC/FGV

### 2.1.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos adotados operacionais recorrentes do fundo.

Despesas Recorrentes		
Taxa de Administração do FII (R\$)	33.316	/mês
Taxa de Escrituração (R\$)	1.180	/mês
Honorário Auditoria (R\$)	10.000	/ano
Taxa de Fiscalização CVM (R\$)	5.760	/trimestre
Taxa de Custódia (R\$)	500	/mês
Honorário Contabilidade (R\$)	2.500	/mês
Despesas Gerais (R\$)	1.250	/mês
Honorários Advocatícios (R\$)	1.200	/mês
Administração dos Contratos	1,5%	da receita bruta efetiva
Laudo de Re-Avaliação (R\$)	23.324	/ano

### 2.1.4 Fluxo de Caixa

A análise de estudo de viabilidade do FII The One resultou no fluxo de caixa descrito nas páginas a seguir.

Fluxo de Caixa do FII The One Para o ano iniciando em	Ano Base	Ano 1 ago-11	Ano 2 ago-12	Ano 3 ago-13	Ano 4 ago-14	Ano 5 ago-15	Ano 6 ago-16	Ano 7 ago-17	Ano 8 ago-18	Ano 9 ago-19	Ano 10 ago-20
<b>Receitas Operacionais (com Crescimento Real)</b>											
<b>Receita Bruta Potencial</b>											
Receita Potencial de Aluguel	-	-	18.159.408	18.159.407	18.159.407	19.075.732	19.270.912	19.912.743	20.049.453	20.049.453	20.958.882
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	(3.186.784)	-	-	-	-	(1.670.789)	-	-	-
Carência e Descontos	-	-	(3.763.210)	-	-	-	-	(4.176.989)	-	-	-
<b>(+) Subtotal Receita Bruta Potencial</b>	-	-	<b>11.187.414</b>	<b>18.159.407</b>	<b>18.159.407</b>	<b>19.075.732</b>	<b>19.270.912</b>	<b>14.064.965</b>	<b>20.049.453</b>	<b>20.049.453</b>	<b>20.958.882</b>
<b>Receita de Despesas Reembolsáveis</b>											
Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	1.648.450	1.999.650	1.999.650	1.999.650	1.999.650	1.833.013	1.999.650	1.999.650	1.999.650
<b>(+) Subtotal Receita de Despesas Reembolsáveis</b>	-	-	<b>1.648.450</b>	<b>1.999.650</b>	<b>1,999.650</b>	<b>1,999.650</b>	<b>1,999.650</b>	<b>1,833.013</b>	<b>1,999.650</b>	<b>1,999.650</b>	<b>1,999.650</b>
<b>(-) Receita Bruta Potencial Total</b>	-	-	<b>12.835.864</b>	<b>20.159.057</b>	<b>20.159.057</b>	<b>21.075.382</b>	<b>21.270.562</b>	<b>15.897.978</b>	<b>22.049.103</b>	<b>22.049.103</b>	<b>22.958.532</b>
<b>(+/-) Inadimplência</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(+) Receita Bruta Efetiva</b>	-	-	<b>12.835.864</b>	<b>20.159.057</b>	<b>20.159.057</b>	<b>21.075.382</b>	<b>21.270.562</b>	<b>15.897.978</b>	<b>22.049.103</b>	<b>22.049.103</b>	<b>22.958.532</b>
<b>Despesas Operacionais do Empreendimento (com Crescimento Real)</b>											
<b>Despesas do Empreendimento</b>											
Salonino	-	-	1.483.612	1.483.612	1.483.612	1.483.612	1.483.612	1.483.612	1.483.612	1.483.612	1.483.612
PTU	-	-	516.039	516.039	516.039	516.039	516.039	516.039	516.039	516.039	516.039
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	2.567.540	-	-	-
Custo de Conservação	-	-	-	-	-	-	-	208.475	300.742	300.742	314.383
<b>(-) Subtotal Despesas do Empreendimento</b>	-	-	<b>1.999.651</b>	<b>1,999.651</b>	<b>1,999.651</b>	<b>1,999.651</b>	<b>1,999.651</b>	<b>4.775.666</b>	<b>2.300.393</b>	<b>2.300.393</b>	<b>2,314.034</b>
<b>(+/-) Receita Líquida Operacional do Empreendimento</b>	-	-	<b>10.836.213</b>	<b>18.159.406</b>	<b>18.159.406</b>	<b>19.075.731</b>	<b>19.270.911</b>	<b>11.122.332</b>	<b>19.748.710</b>	<b>19.748.710</b>	<b>20.644.498</b>
<b>Despesas Operacionais do FII (com Crescimento Real)</b>											
<b>Despesas Administrativas Recorrentes</b>											
Taxa de Administração do FII (RS)	112.000	192.000	399.798	399.798	399.798	399.798	399.798	399.798	399.798	399.798	399.798
Taxa de Escrituração (RS)	8.260	14.160	14.160	14.160	14.160	14.160	14.160	14.160	14.160	14.160	14.160
Honorário Auditoria (RS)	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Taxa de Fiscalização CVM (RS)	600	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040
Taxa de Custódia (RS)	3.500	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Honorário Contabilidade (RS)	17.500	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Despesas Gerais (RS)	8.750	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Honorários Advocados (RS)	8.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400
Administrativos dos Contratos	-	-	103.358	303.358	303.358	316.151	316.151	230.000	330.737	330.737	349.376
Laudo de Re-Avaliação (RS)	-	-	23.324	23.324	23.324	23.324	23.324	23.324	23.324	23.324	23.324
<b>(-) Subtotal Despesas Administrativas Recorrentes</b>	<b>164.770</b>	<b>304.600</b>	<b>728.229</b>	<b>838.107</b>	<b>838.107</b>	<b>851.862</b>	<b>854.760</b>	<b>774.191</b>	<b>866.458</b>	<b>866.458</b>	<b>880.099</b>
<b>(-) Despesas Operacionais do FII Total</b>	<b>159.010</b>	<b>304.600</b>	<b>728.229</b>	<b>838.107</b>	<b>838.107</b>	<b>851.862</b>	<b>854.760</b>	<b>774.191</b>	<b>866.458</b>	<b>866.458</b>	<b>880.099</b>
<b>Resultado Operacional do Fundo (com Crescimento Real)</b>	<b>(159.010)</b>	<b>(304.600)</b>	<b>10.107.954</b>	<b>17.321.239</b>	<b>17.321.239</b>	<b>18.223.879</b>	<b>18.416.131</b>	<b>10.348.441</b>	<b>18.882.252</b>	<b>18.882.252</b>	<b>19.764.399</b>
<b>Investimentos (Crescimento Real)</b>											
<b>Aquisições das Unidades</b>											
Aquisição de 100 unidades	10.507.527	18.012.903	1.227.724	613.862	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de 167, 7, 8, 9 e 10º andares	-	125.735.269	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(-) Investimentos Total</b>	<b>10.507.527</b>	<b>145.748.172</b>	<b>1.227.724</b>	<b>613.862</b>	<b>-</b>						
<b>Resultado do Fundo Após Investimentos (com Crescimento Real)</b>	<b>(10.666.537)</b>	<b>(144.052.172)</b>	<b>8.880.230</b>	<b>16.707.437</b>	<b>17.321.239</b>	<b>18.223.879</b>	<b>18.416.131</b>	<b>10.348.441</b>	<b>18.882.252</b>	<b>18.882.252</b>	<b>19.764.399</b>
<b>Inflação - Operacional (IGP-M)</b>											
Inflação Acumulada - Operacional (IGP-M)	0,20%	3,71%	2,89%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<b>(+) Resultado Operacional do Fundo com Inflação</b>	<b>(159.321)</b>	<b>(316.523)</b>	<b>10.807.039</b>	<b>19.445.237</b>	<b>20.417.699</b>	<b>22.555.487</b>	<b>23.933.107</b>	<b>14.120.573</b>	<b>27.054.099</b>	<b>28.406.804</b>	<b>31.220.617</b>
<b>Inflação Acumulada - Aquisição 1ª e 2ª andares (INCC / IGP-M pós obras)</b>											
Inflação Acumulada - Aquisição 1ª e 2ª andares (INCC)	1,75%	2,36%	11,83%	15,99%	15,99%	15,99%	15,99%	15,99%	15,99%	15,99%	15,99%
<b>(-) Resultado Operacional do Fundo com Inflação</b>	<b>10.891.161</b>	<b>147.143.001</b>	<b>1.372.927</b>	<b>711.996</b>	<b>-</b>						
<b>Resultado do Fundo Após Investimentos (Nominal)</b>	<b>(10.850.482)</b>	<b>(147.459.523)</b>	<b>9.434.112</b>	<b>18.733.241</b>	<b>20.417.699</b>	<b>22.555.487</b>	<b>23.933.107</b>	<b>14.120.573</b>	<b>27.054.099</b>	<b>28.406.804</b>	<b>31.220.617</b>
<b>Perpetuidade (Capitalização no 10º ano)</b>											
<b>Resultado do Fundo Após Investimentos com Perpetuidade (Nominal)</b>	<b>(10.850.482)</b>	<b>(147.459.523)</b>	<b>9.434.112</b>	<b>18.733.241</b>	<b>20.417.699</b>	<b>22.555.487</b>	<b>23.933.107</b>	<b>14.120.573</b>	<b>27.054.099</b>	<b>28.406.804</b>	<b>31.220.617</b>
<b>Rentabilidade Líquida Anual do FII (Nominal)</b>											
			5,89%	11,71%	12,77%	14,19%	14,97%	8,63%	16,92%	17,76%	19,52%

## 2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS

---

### 2.2.1 Rentabilidade Líquida<sup>19</sup>

---

O cenário adotado retornou os seguintes resultados (nominal), partindo-se do investimento nominal do fundo:

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo (Nominal)	
Ano 2	5,90%
Ano 3	11,71%
Ano 4	12,77%
Ano 5	14,10%
Ano 6	14,97%
Ano 7	8,83%
Ano 8	16,92%
Ano 9	17,76%
Ano 10	19,52%

### 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\$ 365.331.867, obtivemos uma taxa interna de retorno nominal de 17,24% a.a..

---

<sup>19</sup> Rentabilidade Líquida medida a partir do ano de início da operação do FII – Ano 2 do fluxo de caixa do item 2.1.4 do Estudo de Viabilidade do FII do presente relatório.

---

**ANEXO VI**

- Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE

Administrado por

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ n.º 72.600.026/0001-81

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

São Paulo – SP

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO

Código ISIN das Cotas: BRONEFCTF003

Registro da Oferta Pública na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/023, concedido em 11 de agosto de 2011

Nº [●]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Boletim de Subscrição relativo à distribuição pública de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Boletim de Subscrição”, “Oferta” e “Fundo”, respectivamente), constituído sob a forma de condomínio fechado, em 25 de novembro de 2010, por meio do respectivo instrumento de constituição, registrado, juntamente com o seu Regulamento, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº. 5127668, conforme alterado em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 14 de março de 2011, que deliberou acerca da Oferta, cuja ata foi registrada em 17 de março de 2011, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 5137486.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

A Oferta compreenderá a emissão e colocação de até 121.905 (cento e vinte e uma mil, novecentos e cinco) cotas, com preço unitário de R\$1.050,00 (mil e cinquenta reais) (“Preço por Cota”), todas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de até R\$ 128.000.205,00 (cento e vinte e oito milhões e duzentos e cinquenta reais), e será conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), com a Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e com o Contrato de Coordenação e Colocação, sob regime de melhores esforços, de Cotas da Segunda Emissão do Fundo, celebrado em 22 de julho de 2011.

As Cotas serão objeto de distribuição pública a ser conduzida pela Administradora Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º. 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Coordenadora Líder”) e em conjunto com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208 (“Coordenadora” e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”), que poderão convidar, a seu exclusivo critério, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, para participar da Oferta (“Instituições Contratadas” e, quando consideradas em conjunto com a Coordenadora Líder e a Coordenadora, as “Instituições Participantes da Oferta”).

As Cotas não poderão ser resgatadas.

A presente Oferta Pública é destinada a pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

A Oferta poderá ser encerrada pela Coordenadora Líder, caso se verifique a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) (“Montante Mínimo”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

Caso seja verificada, na data de publicação do Anúncio de Encerramento, a existência de recursos para a aquisição de parte dos Imóveis Alvo, mas em montante insuficiente para a aquisição de, no mínimo, 02 (duas) unidades autônomas adicionais de uma laje do Empreendimento que sejam contíguas e que correspondam, sempre, à união de unidades autônomas de finais “1” com “2” ou “3” com “4” (“Recursos Não Utilizados”) a Administradora poderá pagar a todos os Cotistas do Fundo, a título de amortização, os Recursos Não

Erro! Nome de propriedade do documento desconhecido.

Utilizados.				
Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Boletim de Subscrição terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto do Fundo.				
<b>O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DO FUNDO A SEREM DISTRIBUÍDAS.</b>				
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>				
1. Nome Completo / Denominação Social			2. CPF/CNPJ	
3. Endereço				
4. Número	5. Complemento	6. Caixa Postal	7. Bairro	
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País	
12. DDD/Telefone	13. Fax	14. E-mail		
15. Banco	16. Agência	17. Conta Corrente		
<b>PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA</b>				
18. Identidade	19. Órgão Emissor/UF	20. Data Nascimento	21. Nacionalidade	22. Estado Civil
<b>PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA</b>				
23. Objeto Social				
24. Nome e Cargo dos Representantes Legais, se houver:				
25. Data da Constituição			26. Arquivamento dos Atos Constitutivos	
<b>CÁLCULO DO VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO</b>				
27. Quantidade de Cotas: [=] ("A") Preço por Cota: R\$1.050, 00 (um mil e cinquenta reais) ("B")			28. Valor a Pagar: R\$ [=] ([=]) reais ("C")  <b>C = A x B</b>	
29.  <input type="checkbox"/> O subscritor, neste ato, <b>não</b> condiciona sua adesão à Oferta à distribuição do Montante Mínimo. <input type="checkbox"/> O subscritor, neste ato, condiciona sua adesão à presente Oferta à distribuição de [=] Cotas. <input type="checkbox"/> O subscritor, neste ato, condiciona sua adesão à presente Oferta à distribuição da totalidade das Cotas.  No caso de implementação da condição prevista acima, o investidor declara que pretende receber a [totalidade das Cotas por ele subscritas / quantidade equivalente à [=]% ([=]) por cento das Cotas efetivamente distribuídas.]				
<b>FORMAS DE PAGAMENTO</b>				
30. <input type="checkbox"/> Depósito do valor do investimento no ato da reserva				
31. <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente <input type="checkbox"/> Débito em conta de investimento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento	
32. <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta corrente <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta investimento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento	
33 <input type="checkbox"/> Cheque	N.º Cheque	N.º Banco	N.º Agência	

DADOS RELATIVOS À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
34	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
<input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente			
<input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento			
DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS			
35. <input type="checkbox"/> O SUBSCRITOR DECLARA SER: (I) ACIONISTA CONTROLADOR OU ADMINISTRADOR DA ADMINISTRADORA; (II) ACIONISTA CONTROLADOR OU ADMINISTRADOR DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (III) OUTRA PESSOA VINCULADA À OFERTA; OU (IV) CÔNJUGE, COMPANHEIRO, ASCENDENTE, DESCENDENTE OU COLATERAL ATÉ O SEGUNDO GRAU DE ALGUMA DAS PESSOAS REFERIDAS NOS ITENS “I”, “II” OU “III” ANTERIORES, ACIMA NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM 400.			
DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA			
36. <input type="checkbox"/> PARA FINS DE ATENDIMENTOS AO DISPOSTO NO ARTIGO 27 DA INSTRUÇÃO CVM 400, O SUBSCRITOR DECLARA, NESTE ATO, QUE ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA ORIGINAL DO FUNDO FOI MODIFICADA, TENDO O SUBSCRITOR RECEBIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, BEM COMO TOMADO CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, ESTANDO DE ACORDO COM AS MESMAS.			
CLÁUSULAS CONTRATUAIS			
<p>1. Nos termos do presente Boletim de Subscrição, a Instituição Participante da Oferta identificada no campo 37 abaixo, devidamente autorizada pelas Coordenadoras, obriga-se a vender e entregar ao SUBSCRITOR, sujeito aos termos e condições deste Boletim de Subscrição, Cotas em quantidade equivalente ao montante indicado no campo 27 acima.</p> <p>2. O SUBSCRITOR declara ter obtido exemplar do Regulamento do Fundo e do Prospecto, inclusive por meio eletrônico no website da Administradora/Coordenadora Líder (<a href="http://www.riobravo.com.br/docs/FII%20THE%20ONE/Prospecto/FIITHEONEPREL.pdf">http://www.riobravo.com.br/docs/FII%20THE%20ONE/Prospecto/FIITHEONEPREL.pdf</a>), da Coordenadora (<a href="http://www.luzpublicidade.com.br/admin/temp/ftp/FIITHEONEPREL.pdf">www.luzpublicidade.com.br/admin/temp/ftp/FIITHEONEPREL.pdf</a>), da BM&amp;FBOVESPA (<a href="http://www.bmfbovespa.com.br">www.bmfbovespa.com.br</a>, seguindo o seguinte procedimento: no menu “Ofertas Públicas”, clicar no link “Ver todas as ofertas em andamento” &gt; na página seguinte, clicar no link contendo a denominação do Fundo &gt; em seguida clicar no link “Prospecto Preliminar” ou “Regulamento”, conforme o caso), da CVM (<a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a>, seguindo o seguinte procedimento: no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” &gt; na página seguinte, digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário The One” &gt; em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo &gt; clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados” &gt; em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição ou Regulamento, conforme o caso”) e/ou nas dependências das Instituições Contratadas, bem como ter conhecimento do seu inteiro teor. No caso de haver ocorrido modificação da oferta (conforme disposto na Cláusula 7 abaixo), o SUBSCRITOR declara ter plena ciência de seus termos e condições.</p> <p>3. As Cotas objeto da Oferta são escriturais e mantidas em nome de seus titulares em conta de depósito em instituição financeira, sem emissão de certificados. As Cotas garantem aos seus titulares todos direitos a que se refere o Regulamento do Fundo, fazendo seus titulares jus à distribuição de resultados que vierem a ser declarados pelo Fundo conforme previsto no Prospecto.</p> <p>4. A integralização das Cotas será realizada 100% (cem por cento) a vista, em moeda corrente nacional, na data e forma prevista no Prospecto e neste Boletim de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, no ato de subscrição. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>5. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretirável, salvo o disposto nas Cláusulas 6 e 7 abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.</p> <p>6. Caso seja verificado o cancelamento ou revogação da Oferta, nos termos previstos nos artigos 19 e 25 da Instrução CVM 400, respectivamente, tal fato será divulgado ao mercado por meio de publicação de um comunicado ao mercado, sendo que todos os Boletins de Subscrição realizados no âmbito da Oferta serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta a cada SUBSCRITOR que com ela tenha celebrado este Boletim de Subscrição.</p> <p>7. Nas hipóteses de: (i) suspensão da Oferta ou (ii) modificação da Oferta, poderá o SUBSCRITOR optar pela desistência ou manutenção respectivo Boletim de Subscrição, após o início da Oferta, sem nenhum ônus para o SUBSCRITOR. Nestas hipóteses, o SUBSCRITOR deverá confirmar, por escrito, à Instituição Participante da Oferta, sua decisão de manter a adesão à Oferta por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta que tiver recebido este Boletim de Subscrição, até às [●] horas do 5º (quinto) Dia Útil imediatamente posterior ao recebimento da comunicação da Coordenadora Líder acerca da suspensão ou modificação, sob pena de ser presumida a manutenção em caso de silêncio. Caso o SUBSCRITOR não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Boletim de Subscrição até a data e horário estipulados nesta Cláusula 7, deverá efetuar o</p>			

pagamento, nos termos previstos abaixo.

8. Todos os SUBSCRITORES que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto na Cláusula 7 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 n.º 400, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, na conta corrente indicada pelo SUBSCRITOR no campo 34 acima, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo que o SUBSCRITOR deverá devolver a via do presente boletim assinado para a Administradora. Caso haja restituição de quaisquer valores aos investidores, conforme previsto nos itens acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

9. Caso (i) o SUBSCRITOR tenha optado por condicionar a sua adesão à Oferta, conforme preenchimento do campo 29 acima, à colocação (a) da totalidade das Cotas objeto da Oferta, ou (b) de quantidade mínima de Cotas por ele indicada, como condição de eficácia deste Boletim de Subscrição, observado que referida quantidade mínima não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, e (ii) tais condições não tenham sido verificadas, este Boletim de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o Boletim de Subscrição.

10. O Itaú Corretora de Valores S.A. é a instituição responsável pela escrituração das Cotas, ficando desde já autorizado a registrar, em nome do SUBSCRITOR, a quantidade de Cotas objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no campo 27 acima.

11. O presente instrumento autoriza a transferência, pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), instituição prestadora de serviços de custódia das Cotas objeto da Oferta, da quantidade de Cotas objeto deste Boletim de Subscrição, identificada no campo 27 acima, para uma conta de custódia do SUBSCRITOR mantida junto à BM&FBOVESPA.

12. O SUBSCRITOR declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues após o encerramento da Oferta.

13. Tendo recebido a totalidade do valor indicado no campo 28 acima, na forma indicada nos campos 30 a 33 acima, o Fundo dá ao SUBSCRITOR plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo 27 acima, o SUBSCRITOR dá ao Fundo plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

**14. Declaração aplicável ao SUBSCRITOR que seja Investidor Institucional estrangeiro. O SUBSCRITOR que seja Investidor Institucional estrangeiro declara que está devidamente registrado na CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada, e da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.**

15. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, apondo suas assinaturas nos campos 36 e 37 abaixo, em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de duas testemunhas que também o assinam, no campo 38 abaixo.

**Declaro, ainda, para todos os fins que (i) estou de acordo com as condições expressas no presente boletim de subscrição, (ii) recebi exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, além de ter obtido amplo acesso às informações que julguei necessárias e suficientes para a minha decisão de investimento nas Cotas do Fundo; (iii) estou ciente de que as Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação das cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia, nos termos de seu regulamento interno, que declaro conhecer e cumprir; (iv) estou ciente de que a Oferta poderá ser cancelada caso não se verifique a colocação do Montante Mínimo; e (v) a Oferta poderá ser concluída, a exclusivo critério da Coordenadora Líder, mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.**



**ANEXO I AO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO THE ONE**

**Modelo de Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do  
Fundo de Investimento Imobiliário The One**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

**Administrado por**

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ n.º 72.600.026/0001-81  
Av. Chedid Jafet, n.º 222 Bloco B – 3º andar  
São Paulo – SP**

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

**Código ISIN: BRONEFCTF003  
Código de Negociação na BOVESPA: ONEF11**

QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR					
1. Nome Completo / Denominação Social			2. CPF/CNPJ		
3. Endereço					
4. Número		5. Complemento		6. Caixa Postal	
7. Bairro		8. CEP		9. Cidade	
10. Estado		11. País		12. DDD/Telefone	
13. Fax		14. E-mail		15. Banco	
16. Agência		17. Conta Corrente			

1. Para todos os fins, declaro que estou ciente de que:

1.1. O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário The One (“Fundo”), administrado pela Administradora Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora”) é proporcionar aos seus cotistas (“Cotistas”), observada a sua política de composição e diversificação da carteira de investimento definida no regulamento do Fundo (“Carteira de Investimentos” e “Regulamento”, respectivamente), a obtenção de rendimentos por meio de investimentos em conformidade com a política de investimentos do Fundo, tal como descrita no Regulamento.

1.2. O objetivo do Fundo, bem como os parâmetros de rentabilidade, procedimentos de pagamento de amortizações e outros rendimentos estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte da Administradora, consistindo apenas um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

1.3. Todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto.

1.4. Os riscos associados ao investimento neste Fundo, em decorrência das características das Cotas, do Fundo e dos mercados em que investe, são:

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

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

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Os instrumentos de política econômica utilizados pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro.

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

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

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

### *Riscos relativos à atividade econômica*

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

## **Riscos Associados ao Setor Imobiliário**

### *Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis Investidos que integram o seu patrimônio.

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

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

*Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis Investidos e Imóveis Alvo*

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

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

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

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

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

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

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

*Depreciação do investimento*

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas e à Oferta**

*Risco relacionado à liquidez*

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados,

não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

O Cotista somente poderá negociar as suas Cotas privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em alienar as suas Cotas.

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

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

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

#### *Risco tributário*

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o ganho (i) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa, no caso de pessoa física; e (ii) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores, quando se tratar de beneficiário pessoa jurídica.

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, com redação dada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de

ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

#### *Riscos jurídicos*

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

#### *Ausência de garantia*

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

#### *Risco de Crédito do Incorporador*

Os Cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

#### *Risco de atraso de obra e na entrega do Edifício The One por responsabilidade da construtora*

Tendo em vista que o Edifício The One encontra-se em fase de construção, com conclusão prevista para o mês de julho de 2012, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma da obra, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao Edifício The One poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais.

Em agosto de 2011, as obras do Edifício The One haviam sido embargadas por decisão administrativa da Prefeitura de São Paulo, em decorrência de investigações conduzidas pelas autoridades competentes de supostas irregularidades relacionadas ao recolhimento de contrapartida para concessão de outorga onerosa envolvendo, dentre outros empreendimentos, o Edifício The One.

Após a realização de novo recolhimento, pela Incorporadora, do valor integral da contrapartida para concessão de outorga onerosa, foi publicado, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de 14 de outubro

de 2011, despacho do Prefeito revigorando os efeitos do alvará de aprovação de edificação nova e do alvará de execução de edificação nova relacionados ao Edifício The One. Mais informações a respeito dos eventos recentes relacionados ao Edifício The One podem ser encontradas na Seção “Descrição do Empreendimento, dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo – Eventos Recentes relacionados ao Empreendimento e suas licenças”, na página 67 do Prospecto Definitivo do Fundo.

Não é possível garantir que a construção do Empreendimento não sofrerá novas interrupções relacionadas ao regular desenvolvimento das obras de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis a empreendimentos como o Edifício The One por motivos semelhantes aos que deram causa ao embargo das obras ou por quaisquer outros motivos.

#### *Riscos de engenharia e de construção na obra do Edifício The One*

O Edifício The One encontra-se em fase de construção, estando sujeito a diversas exigências das autoridades públicas, parâmetros de zoneamento e demais requisitos legais e regulatórios, ou às especificidades técnicas e características previstas no projeto original do empreendimento, cabendo à Incorporadora assegurar o cumprimento de referidas exigências e especificidades. O não cumprimento dos requisitos acima mencionados poderá impactar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, mesmo considerando que o edifício será adequadamente construído, eventos de força maior tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento.

#### *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

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

Não se pode assegurar que o Fundo conseguirá obter aluguéis atrativos para os Imóveis Investidos e Imóveis Alvo, ou mesmo que conseguirá locar tais imóveis por qualquer valor. Da mesma forma, não se pode garantir que, caso o Fundo venda os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo, o Fundo encontrará compradores para tais imóveis. Caso o Fundo não consiga obter receitas por meio da locação, arrendamento e/ou venda de seus imóveis, a rentabilidade de suas Cotas será prejudicada.

#### *Risco relativo à desvalorização dos imóveis*

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

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

#### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis.*

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

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

O Fundo destinará os recursos captados no âmbito da Oferta, preponderantemente, para a aquisição dos Imóveis Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no Fundo. Assim, quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no Edifício The One (mesmo que em áreas outras que não as unidades autônomas adquiridas pelo Fundo) poderão representar efeitos adversos para o Empreendimento como um todo, o que por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira do Fundo.

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

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

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

#### (i) Quanto à inexistência de receitas advindas de aluguéis durante o prazo de construção do Edifício The One:

O pagamento de receitas advindas de aluguéis somente terá início após a conclusão da construção do Edifício The One e após a celebração dos contratos de locação, o que poderá afetar adversamente a distribuição de resultados pelo Fundo.

#### (ii) Quanto às receitas de locação dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo:

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

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

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela CBRE. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Adicionalmente, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos e os Imóveis Alvo (i) não sejam locados de imediato após a conclusão e entrega do Empreendimento; (ii) sejam locados a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou (iii) por algum motivo, não sejam locados.

#### *Risco de Vacância e Dificuldade de Venda*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores para os Imóveis Investidos e para os Imóveis Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis Investidos e aos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

Na data deste Prospecto, ainda não foram celebrados os documentos vinculativos para a aquisição dos Imóveis Alvo. Assim sendo, não se pode assegurar que o Fundo conseguirá adquirir os Imóveis Alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas ou que a Incorporadora não venderá os Imóveis Alvo a terceiros. Caso a Administradora não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Imóveis Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

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

#### *Riscos de despesas extraordinárias*

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

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis Investidos, tais como tributos, despesas condominiais e custos para reforma ou recuperação de Imóveis Investidos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O Fundo poderá, ainda, arcar com as despesas dos Imóveis Investidos vacantes.

#### *Risco de inexistência de quorum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas*

Determinadas matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, somente serão deliberadas e aprovadas por Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das Cotas emitidas pelo Fundo. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, pode haver dificuldade e/ou impossibilidade de deliberação e aprovação para as matérias que dependam de quorum qualificado, devido à ausência de quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### *Risco relativo à concentração e pulverização*

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

#### *Riscos de Derivativos*

O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

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

Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela Administradora, Coordenadora Líder, Coordenadora e Instituições Contratadas.

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

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

#### *Riscos ambientais*

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

#### *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### *Risco relacionado à oscilação no valor das Cotas*

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

#### *Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo.

*A Administradora também é a Coordenadora Líder da Oferta e, por conseguinte, tem interesse na Oferta.*

A Rio Bravo está participando da Oferta na qualidade de Coordenadora Líder e de Administradora. Poderá haver conflito entre seus interesses na qualidade de Administradora (ou seja, para maximizar o valor do Preço por Cota) e seus respectivos interesses na qualidade de Coordenadora Líder (como por exemplo, na quantidade de Cotas efetivamente distribuídas), uma vez que estas atividades confundem-se na mesma pessoa.

#### *Riscos de não cumprimento do compromisso de investimento assumido pelos atuais cotistas do Fundo*

Os atuais Cotistas do fundo subscreveram, em ocasião da primeira oferta de Cotas realizada pelo Fundo, 32.100 (trinta e duas mil e cem) cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$32.100.000 (trinta e dois milhões e cem mil reais), das quais, até o momento, 17.655 (dezessete mil, seiscentos e cinquenta e cinco) cotas foram integralizadas, seguindo o cronograma de integralização.

Os atuais Cotistas do Fundo celebraram compromisso de investimento pelo qual se comprometem a integralizar, mensalmente, valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total das Cotas subscritas, mediante 20 (vinte) chamadas de capital realizadas pela Administradora, atualizadas pelo INCC-DI. O inadimplemento, total ou parcial, da obrigação de integralizar as cotas objeto da primeira emissão, por parte do Cotista, enseja (i) a suspensão dos direitos políticos decorrentes da titularidade das cotas, e (ii) incidência de juros de mora equivalentes a 1% (um por cento) ao mês e multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso.

Não se pode assegurar que os atuais Cotistas do Fundo honrarão suas obrigações de integralizar suas Cotas mediante as chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora. Caso um ou mais dos atuais Cotistas descumpram tais obrigações, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para realizar os pagamentos devidos em razão da aquisição dos Imóveis Investidos. Adicionalmente, o não cumprimento das chamadas de capital poderá causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras do Fundo.

1.5. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das Cotas a serem distribuídas.

1.6. A adesão ao Fundo mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição valerá como declaração do Cotista de que tomou ciência dos riscos envolvidos nas aplicações do Fundo.

1.7. A Administradora não se responsabilizará por eventuais perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo, inclusive aqueles descritos, de forma não taxativa, neste instrumento. O Cotista, portanto, se expõe ao risco de perda do capital investido, existindo ainda a possibilidade de realização de aportes adicionais de recursos, conforme definido no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Coordenadora Líder, da Administradora, da Consultora de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

1.8. A Taxa de Administração será paga à Administradora e à Consultora de Investimentos mensalmente, apropriada diariamente e debitada mensalmente, sendo que o primeiro débito deverá ser feito no primeiro dia útil do mês subsequente em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e os débitos posteriores até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua apuração.

1.9. O periódico utilizado para divulgação das informações do Fundo é [●].

2. DECLARO TER RECEBIDO, LIDO E ENTENDIDO O REGULAMENTO DO **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**, E TER TOMADO CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS DELA DECORRENTES, DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DE TODOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES RELATIVOS AO FUNDO. DECLARO, ADEMAIS, TER ADERIDO AO INTEIRO TEOR DO REGULAMENTO, SOBRE O QUAL NÃO TENHO QUALQUER DÚVIDA, CONCORDANDO INTEGRALMENTE COM TODOS OS SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, DECLARANDO, AINDA, ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ADOTADA PELO FUNDO, ESTANDO TODOS OS SEUS TERMOS DE ACORDO COM O PERFIL DE RISCO PRETENDIDO.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

[NOME DO INVESTIDOR]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO VII**

- Memorial de Incorporação Imobiliária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital**  
 Maria Rosa Soltano Constantino dos Santos

425861

Certifica,

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **180.886** ficha **01**

São Paulo, 10 de Novembro de 2010.

**IMÓVEL:** Prédios e respectivo terreno lançados sob os n.ºs 43, 51, 67, 77, 81, 85, 89, 93, 99 e 107 da Rua Ferreira de Souza, e n.ºs 436, 444, 448, 454, 458, 464, 470 e 474 da Rua Ministro Jesuino Cardoso, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: mede 100,00m de frente para a Rua Ferreira de Souza, por 44,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 100,00m, encerrando a área total de 4.400,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com parte do imóvel n.º da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek (contribuinte n.º 299.028.0478-9) e com parte do imóvel n.º 1.389 da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek (contribuinte n.º 299.028.0480-0), do lado esquerdo com a Rua Ministro Jesuino Cardoso, e nos fundos com o imóvel n.º 482 da Rua Ministro Jesuino Cardoso, com parte do imóvel n.º 48, com os imóveis n.ºs 32, 36, 40, 44, 48, 52, 58, 64, 68, 72, 76, 80, 86, 92, 96, 100, 104 e 108, todos lançados pela Travessa Doutor Ezequiel Antunes de Oliveira.

**CONTRIBUINTES:** 299.028.0433-9/ 0432-0/ 0022-8/ 0455-1/ 0454-1/ 0453-3/ 0452-5/ 0456-8/ 0017-1/ 0016-3/ 0015-5/ 0014-7/ 0013-9/ 0457-6 e 0458-4.

**PROPRIETÁRIA:** MESARTHIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., CNPJ n.º 09.245.314/0001-29, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas n.º 8.501, 27º andar, Parte, Pinheiros.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.05/Mat. n.º 176.525, feito em 05 de agosto de 2008, R.09/Mat. n.º 51.183, feito em 14 de abril de 2008, R.19/Mat. n.º 48.572, feito em 19 de setembro de 2008, R.06/Mat. n.º 84.511, feito em 17 de abril de 2008, R.07/Mat. n.º 22.914, feito em 14 de maio de 2008, R.06/Mat. n.º 66.665, feito em 04 de abril de 2008, R.07/Mat. n.º 150.526, feito em 06 de agosto de 2008, R.05/Mat. n.º 88.898, feito em 14 de abril de 2008, R.05/Mat. n.º 174.070, feito em 04 de abril de 2008, R.27, 28, 29, 30 e 31/Mat. n.º 108.960, feitos em 14 de setembro de 2009 e R.33/Mat. n.º 108.960, feito em 04 de novembro de 2010, R.04/Mat. n.º 176.212, feito em 16 de junho de 2008, R.07/Mat. n.º 175.702, feito em 01 de julho de 2008, R.04/Mat. n.º 81.046, feito em 24 de setembro de 2008, R.07/Mat. n.º 9.575, feito em 01 de julho de 2008, e R.05/Mat. n.º 9.576, feito em 17 de abril de 2008, deste Registro.

*Carla Soltano C. dos Santos*  
 Substituto de Oficial

continua no verso

P.D. - OK 10/11/2010

4º Oficial de Registro de Imóveis  
 Comarca de São Paulo - SP

1928-AA 040240



matrícula

180.886

ficha

01

verso

Av.01/ Data: 10/NOVEMBRO/2010 PROT. 425.280  
Verifica-se que a abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento datado de 04 de outubro de 2010.

 Sorita Soltan C. das Santos  
Suplente de Oficial

R.02/ Data: 18/NOVEMBRO/2010 PROT. 425.861  
Pelo requerimento e memorial datados de 12 de novembro de 2010, MESARTHIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificada, **promoveu a incorporação do "CONDOMÍNIO THE ONE", composto de um prédio de 17 andares, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social, destinado a escritórios, com 23.703,69m<sup>2</sup> de área construída, a ser erigido no terreno desta matrícula, que receberá o nº 454 da Rua Ministro Jesuino Cardoso, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2010/45561-00, emitido em 12 de novembro de 2010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, assim discriminado:**

**TÉRREO / GARAGEM 01** – com acesso de usuários e de veículos pela Rua Ministro Jesuino Cardoso, conterá partes de propriedade de uso comum tais como: acessos de veículo, acesso de usuários/pessoas com necessidades especiais, rampas para veículos, rampas para usuários/pessoas com necessidades especiais, acesso social, hidrômetro, regulador, pilotis, área de embarque/desembarque, vaga de embarque e desembarque, área de acumulação, cancelas, áreas permeáveis, vaga compartilhada van/caminhão, áreas de acomodação, rampa para veículos que sobe ao mezanino, rampa para veículos que desce do mezanino, depósito de lixo comum e lixo reciclável com antecâmara, cabine de barramento / centro de medição, sala de PTR, entregas / central de expedição, espera, lavabo, dutos de pressurização, dutos de elétrica e hidráulica, dutos de hidrante, dutos de sistemas, armários, 07 (sete) poços de elevadores com respectivos halls, recepção, sala de apoio, catracas, escadas de segurança dotadas de portas corta fogo, deck sobre reservatórios de águas pluviais e poços de recalque de água pluvial, caixas d'água, projeção da câmara de transformação, vazios, e parte da garagem coletiva do

continua na ficha 02



**4º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
**180.886**

ficha  
**02**

condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento com 36 (trinta e seis) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, sendo 21 (vinte e uma) pequenas, 11 (onze) médias e 04 (quatro) grandes, sendo todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, além de 02 (duas) vagas para deficientes físicos, 02 (duas) vagas para utilitários, 23 (vinte e três) vagas para motos e 19 (dezenove) para bicicletas;

**MEZANINO / GARAGEM 02** - conterá partes de propriedade de uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores com respectivo hall, escadas de segurança com antecâmara e dotada de portas corta fogo, 05 (cinco) poços de elevadores, gerador para condomínio dotado de porta corta fogo, sala de monitoramento CFTV com no-break e w.c. dotada de porta corta fogo e antecâmara dotada de porta corta fogo, sala de DG, depósito para resíduos de serviços de saúde, depósito de material de limpeza, armário, 02 (dois) vestiários para funcionários, 02 (dois) vestiários do bicicletário, copa, áreas de acomodação, rampa para veículos de acesso ao térreo / garagem 01, rampa para veículos de acesso à loja / garagem 03, vazios, e parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de 33 (trinta e três) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, sendo 11 (onze) pequenas, 21 (vinte e uma) médias e 01 (uma) grande, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, além de 02 (duas) vagas para deficientes físicos, 02 (duas) vagas para utilitários e 04 (quatro) vagas para motos;

**LOJA / GARAGEM 03** - conterá partes de propriedade de uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores com respectivos halls, escadas de segurança com antecâmara dotadas de porta corta fogo, 05 (cinco) poços de elevadores com acesso para emergência, salas de pressurização com antecâmara dotada de portas corta fogo, depósito de manutenção, dutos para elétrica e hidráulica, tomadas de ar pressurização, dutos de pressurização, armário para lixo, dutos de sistemas, dutos para hidrante e esgoto, copa

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

1928-AA 040241



matrícula

180.886

ficha

02

curso

estacionamento, vestiário feminino para funcionários do estacionamento, vestiário masculino para funcionários do estacionamento, sala de ar condicionado e casa de máquinas, áreas de acomodação, rampas para veículos de acesso à sobreloja 01 / garagem 04, rampa para veículos de acesso ao mezanino / garagem 02, vazios, e parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de 59 (cinquenta e nove) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, sendo 26 (vinte e seis) pequenas, 31 (trinta e uma) médias e 02 (duas) grandes, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, além de 02 (duas) vagas para deficientes físicos, 02 (duas) vagas para utilitários e 07 (sete) vagas para motos;

**SOBRELOJA 01 / GARAGEM 04** – conterá partes de propriedade de uso comum tais como: 5 (cinco) poços de elevadores sem parada no pavimento, escadas de segurança dotada de porta corta fogo, 02 (dois) poços de elevadores com respectivos halls, depósito, dutos para elétrica e hidráulica, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para esgoto, dutos para pressurizações, armário para lixo, dutos para hidrante, dutos de sistemas, áreas de acomodação, rampa para veículos de acesso a loja / garagem 03, rampa para veículos de acesso à sobreloja 02 / garagem 05, vazios, e parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de 87 (oitenta e sete) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, sendo 44 (quarenta e quatro) pequenas, 40 (quarenta) médias e 03 (três) grandes, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, além de 02 (duas) vagas para deficientes físicos, 03 (três) vagas para utilitários e 12 (doze) vagas para motos;

**SOBRELOJA 02 / GARAGEM 05** – conterá partes de propriedade de uso comum tais como: 5 (cinco) poços de elevadores sem parada no pavimento, escadas de segurança dotada de porta corta fogo, 02 (dois) poços de elevadores com respectivos halls, depósito, dutos para elétrica e hidráulica, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para esgoto, dutos para pressurizações, armário para lixo, dutos para hidrante, dutos para

continua na ficha 03



**4º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
do São Paulo

matrícula  
**180.886**

ficha  
**03**

sistemas, áreas de acomodação, rampa para veículos de acesso à sobreloja 03 / garagem 06, rampa para veículos de acesso à sobreloja 01 / garagem 04, vazios, e parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de 89 (oitenta e nove) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, sendo 44 (quarenta e quatro) pequenas, 43 (quarenta e três) médias e 02 (duas) grandes, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, além de 02 (duas) vagas para deficientes físicos, 02 (duas) vagas para utilitários e 10 (dez) vagas para motos;

**SOBRELOJA 03 / GARAGEM 06** – conterá partes de propriedade de uso comum tais como: 5 (cinco) poços de elevadores sem parada no pavimento, escadas de segurança dotada de porta corta fogo, 02 (dois) poços de elevadores com respectivos halls, depósito, caixa d'água, dutos para elétrica e hidráulica, armário para lixo, dutos para pressurizações, dutos para hidrante, dutos para sistemas, áreas de acomodação, rampas para veículos de acesso à sobreloja 02 / garagem 05, vazios, e parte da garagem coletiva do condomínio com capacidade para guarda e estacionamento de 96 (noventa e seis) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, sendo 47 (quarenta e sete) pequenas, 39 (trinta e nove) médias e 10 (dez) grandes, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, além de 12 (doze) vagas para motos;

**1º PAVIMENTO** – conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: 05 (cinco) poços de elevadores, galeria, escadas de segurança dotada de portas corta fogo, dutos para elétrica e hidráulica, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para esgoto, dutos para pressurizações, armário para lixo, dutos para hidrante, dutos para sistemas, lajes impermeabilizadas e vazias, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) conjuntos comerciais nºs 11, 12, 13 e 14;

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Camerata de São Paulo - SP

1928 - AA 040242



matrícula

180.886

ficha

03

**DO 2º AO 7º PAVIMENTO** – conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: 05 (cinco) poços de elevadores, galeria, escadas de segurança dotada de portas corta fogo, dutos de pressurização, armário para lixo, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para hidrante, dutos para sistemas, dutos para esgoto, e vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) conjuntos comerciais por pavimento;

**8º E 9º PAVIMENTO (COM JIRAUS)** conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: 05 (cinco) poços de elevadores, galeria, escadas de segurança dotada de portas corta fogo, dutos para pressurização, armário para lixo, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para hidrante, dutos para sistemas, dutos para esgoto, vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04 (quatro) conjuntos comerciais por pavimento, sendo 1 (um) jirau por conjunto;

**10º PAVIMENTO** – conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: 05 (cinco) poços de elevadores, galeria, caixas de escadas dotada de portas corta fogo com local para deficientes físicos, dutos para pressurização, armário para lixo, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para hidrante, dutos para sistemas, dutos para esgoto, vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem das partes inferiores de 04 (quatro) conjuntos comerciais duplex;

**11º PAVIMENTO** conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: 05 (cinco) poços de elevadores e caixa de escadas sem acesso ao pavimento, dutos para pressurização, dutos para ar condicionado e hidráulica, dutos para hidrante, dutos para sistemas, dutos para esgoto, vazios, além de partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem das partes superiores de 04 (quatro) conjuntos comerciais duplex;

**CASA DE MÁQUINAS / BARRILETE** – conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: escada de segurança, casa de máquinas dos elevadores com alçapão dotada de porta corta fogo, barriletes, escada marinho e lajes impermeabilizadas (com locais para máquinas de ar condicionado);

continua na ficha 04



**4º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
 Maria Rosa Soltano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **180.886**      fls.: **04**

**CAIXAS D'ÁGUA** – conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: Barriletes com caixas d'água, escada de marinho e vazios; e,

**COBERTURA** – conterá partes de propriedade e uso comuns tais como: cobertura geral do edifício em laje impermeabilizada com alçapões e escada marinho.

O Edifício abrangerá partes de propriedade comum e partes de propriedade exclusiva, a saber:

**I - PARTES DE PROPRIEDADE COMUM** – são aquelas definidas pelo artigo 1.331 do Código Civil, tidas e havidas como coisas inalienáveis, indivisíveis, individuais, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do condomínio, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, acesso de usuários / pessoas com necessidades especiais, rampas para veículos, rampas para usuários, acesso social, pilotis, hidrômetro / regulador, vaga para embarque/desembarque, área de embarque e desembarque, área de acumulação, área permeável, áreas de acomodação, rampa que sobe ao mezanino / garagem 2, rampa que desce do mezanino / garagem 2, depósito de lixo comum e lixo reciclável com antecâmara, cabine de barramento / centro de medição, sala de PTR, entregas / central de expedição, espera, lavabo, duto de pressurização, dutos para elétrica e hidráulica, dutos para hidrante, dutos para sistemas, armários, poços de elevadores com respectivos halls, lobby, recepção, sala de apoio, catracas, deck sobre reservatórios de águas pluviais e poços de recalque de água pluvial, câmara de transformação, escadas de segurança com antecâmara e dotada de portas corta fogo, gerador para condomínio dotado de porta corta fogo, sala de monitoramento CFTV com antecâmara, nu-break e w.c. dotada de portas corta fogo, sala de DG, depósito para resíduos de serviços de saúde, depósito de material de limpeza, armário para lâmpadas, vestiários para funcionários, vestiários do bicicletário, copa para funcionários, áreas de acomodação, rampa de acesso ao térreo / garagem 1, rampa de acesso à loja/garagem 3, salas de pressurização com antecâmara e portas corta fogo, depósito de manutenção, dutos para elétrica e hidráulica, tomada de ar,

continua no verso

4ª Oficial do Registro de Imóveis  
 Comarca de São Paulo - SP

1928 - AA 040243



matrícula

180.886

ficha

04

duetos de pressurização, armários para lixo, duetos para sistemas, duetos para hidrante, duetos para esgoto, duetos para ar condicionado, copa estacionamento, vestiário feminino para funcionários do estacionamento, vestiário masculino para funcionários do estacionamento, sala de ar condicionado e casa de máquinas, áreas de acomodação, rampa de acesso à sobreloja 01 / garagem 04, rampa de acesso ao mezanino / garagem 02, rampa de acesso à sobreloja 02 / garagem 05, rampa de acesso à loja / garagem 03, depósito, caixa d'água, duetos para elétrica e hidráulica, escadas de segurança dotada de portas corta fogo, galeria, tomada de ar, casa de máquinas, alçapão, ventilação permanente, barrilete, escada de marinho e lajes impermeabilizadas (com locais para máquinas de ar condicionado), cobertura geral do edifício com laje impermeabilizada com alçapões e escada marinho, e garagem coletiva e enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos; e de,

**II - PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA** – são aquelas partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, no total de 40 unidades autônomas, distribuídas da seguinte forma:

- 1º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 11, 12, 13 e 14;
- 2º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 21, 22, 23 e 24;
- 3º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 31, 32, 33 e 34;
- 4º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 41, 42, 43 e 44;
- 5º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 51, 52, 53 e 54;
- 6º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 61, 62, 63 e 64;
- 7º Pavimento – Conjuntos Comerciais n.ºs. 71, 72, 73 e 74;
- 8º Pavimento – Conjuntos Comerciais com Jirau n.ºs. 81, 82, 83 e 84;
- 9º Pavimento – Conjuntos Comerciais com Jirau n.ºs. 91, 92, 93 e 94; e,
- 10º/11º Pavimentos – Conjuntos Comerciais Duplex n.ºs. 101, 102, 103 e 104.

**ÁREAS E FRAÇÕES IDEIAS DE TERRENO ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

continua na ficha 05



**4º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
Maria Rosa Soffano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula: **180.886**      ficha: **05**

- O Conjunto Comercial nº 11, localizado no 1º pavimento, possuirá a área privativa de 213,510m<sup>2</sup>, a área comum de 256,589m<sup>2</sup> (coberta de 214,542m<sup>2</sup> + descoberta de 42,047m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 07 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 470,099m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,017765 e a área total edificada de 428,052m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 12, localizado no 1º pavimento, possuirá a área privativa de 312,910m<sup>2</sup>, a área comum de 370,020m<sup>2</sup> (coberta de 308,900m<sup>2</sup> + descoberta de 61,120m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 10 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 682,930m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,025979 e a área total edificada de 621,810m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 13, localizado no 1º pavimento, possuirá a área privativa de 378,110m<sup>2</sup> (coberta de 318,030m<sup>2</sup> + descoberta de 60,080m<sup>2</sup>), a área comum de 428,532m<sup>2</sup> (coberta de 359,895m<sup>2</sup> + descoberta de 68,637m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 12 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 806,642m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,028489 e a área total edificada de 677,925m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 14, localizado no 1º pavimento, possuirá a área privativa de 278,710m<sup>2</sup> (coberta de 218,630m<sup>2</sup> + descoberta de 60,080m<sup>2</sup>), a área comum de 315,101m<sup>2</sup> (coberta de 265,537m<sup>2</sup> + descoberta de 49,564m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 09 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 593,811m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,020275 e a área total edificada de 484,167m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 21, localizado no 2º pavimento, possuirá a área privativa de 215,210m<sup>2</sup>, a área comum de 257,051m<sup>2</sup> (coberta de 214,864m<sup>2</sup> + descoberta de 42,187m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 07 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 472,261m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,017845 e a área total edificada de 430,074m<sup>2</sup>;

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

1928 - AA 040244



matrícula

180.886

ficha

05

versão

- O Conjunto Comercial nº 22, localizado no 2º pavimento, possuirá a área privativa de 314,610m<sup>2</sup>, a área comum de 370,482m<sup>2</sup> (coberta de 309,222m<sup>2</sup> + descoberta de 61,260m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 10 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 685,092m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,026060 e a área total edificada de 623,832m<sup>2</sup>;

- Cada um dos Conjuntos Comerciais nºs. 23, 33, 42, 43 e 53, localizados nos 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, possuirá a área privativa de 318,030m<sup>2</sup>, a área comum de 371,405m<sup>2</sup> (coberta de 309,864m<sup>2</sup> + descoberta de 61,541m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 10 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 689,435m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,026220 e a área total edificada de 627,894m<sup>2</sup>;

- Cada um dos Conjuntos Comerciais nºs. 24, 34, 41, 44, 54 e 64, localizados nos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º pavimentos, possuirá a área privativa de 218,630m<sup>2</sup>, a área comum de 257,974m<sup>2</sup> (coberta de 215,506m<sup>2</sup> + descoberta de 42,468m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 07 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 476,604m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,018006 e a área total edificada de 434,136m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial nº 31, localizado no 3º pavimento, possuirá a área privativa de 216,920m<sup>2</sup>, a área comum de 257,514m<sup>2</sup> (coberta de 215,186m<sup>2</sup> + descoberta de 42,328m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 07 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 474,434m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,017925 e a área total edificada de 432,106m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial nº 32, localizado no 3º pavimento, possuirá a área privativa de 316,320m<sup>2</sup>, a área comum de 370,943m<sup>2</sup> (coberta de 309,543m<sup>2</sup> + descoberta de 61,400m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 10 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 687,263m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,026140 e a área total edificada de 625,863m<sup>2</sup>;

continua na ficha 06



**4º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
Maria Rosa Soltano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula **180.886** ficha **06**

- O Conjunto Comercial nº 51, localizado no 5º pavimento, possuirá a área privativa de 220,350m<sup>2</sup>, a área comum de 258,441m<sup>2</sup> (coberta de 215,831m<sup>2</sup> + descoberta de 42,610m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 07 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 478,791m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018086 e a área total edificada de 436,181m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 52, localizado no 5º pavimento, possuirá a área privativa de 319,750m<sup>2</sup>, a área comum de 371,871m<sup>2</sup> (coberta de 310,189m<sup>2</sup> + descoberta de 61,682m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 10 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 691,621m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,026300 e a área total edificada de 629,939m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 61, localizado no 6º pavimento, possuirá a área privativa de 222,050m<sup>2</sup>, a área comum de 258,903m<sup>2</sup> (coberta de 216,153m<sup>2</sup> + descoberta de 42,750m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 07 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 480,953m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018166 e a área total edificada de 438,203m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 62, localizado no 6º pavimento, possuirá a área privativa de 321,450m<sup>2</sup>, a área comum de 398,186m<sup>2</sup> (coberta de 333,639m<sup>2</sup> + descoberta de 64,547m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 11 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 719,636m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,027045 e a área total edificada de 655,089m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 63, localizado no 6º pavimento, possuirá a área privativa de 318,030m<sup>2</sup>, a área comum de 397,258m<sup>2</sup> (coberta de 332,993m<sup>2</sup> + descoberta de 64,265m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 11 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 715,288m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,026884 e a área total edificada de 651,023m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial nº 71, localizado no 7º pavimento, possuirá a área privativa de 223,790m<sup>2</sup>, a área comum de 285,225m<sup>2</sup> (coberta de 239,608m<sup>2</sup> + descoberta de 45,617m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 08 vagas indeterminadas na

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca do São Paulo - SP

1928 - AA 040245



matricula

180.886

ficha

06

verso

garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 509,015m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018912 e a área total edificada de 463,398m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial nº 72, localizado no 7º pavimento, possuirá a área privativa de 323,190m<sup>2</sup>, a área comum de 398,656m<sup>2</sup> (coberta de 333,966m<sup>2</sup> + descoberta de 64,690m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 11 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 721,846m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,027127 e a área total edificada de 657,156m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial nº 73, localizado no 7º pavimento, possuirá a área privativa de 318,030m<sup>2</sup>, a área comum de 397,258m<sup>2</sup> (coberta de 332,993m<sup>2</sup> + descoberta de 64,265m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 11 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 715,288m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,026884 e a área total edificada de 651,023m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial nº 74, localizado no 7º pavimento, possuirá a área privativa de 218,630m<sup>2</sup>, a área comum de 283,828m<sup>2</sup> (coberta de 238,635m<sup>2</sup> + descoberta de 45,193m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 08 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 502,458m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018670 e a área total edificada de 457,265m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial com jirau nº 81, localizado no 8º pavimento, possuirá a área privativa de 267,790m<sup>2</sup>, a área comum de 336,061m<sup>2</sup> (coberta de 280,129m<sup>2</sup> + descoberta de 55,932m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 09 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 603,851m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,023909 e a área total edificada de 547,919m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial com jirau nº 82, localizado no 8º pavimento, possuirá a área privativa de 367,280m<sup>2</sup>, a área comum de 456,381m<sup>2</sup> (coberta de 379,283m<sup>2</sup> + descoberta de 77,098m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 12 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 823,661m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,033318 e a área total edificada de 746,563m<sup>2</sup>;

continua na ficha 07



**4º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula **180.886** ficha **07**

- Cada um dos Conjuntos Comerciais com jirau n.ºs. 83 e 93, localizados nos 8º e 9º pavimentos, possuirá a área privativa de 357,790m<sup>2</sup>, a área comum de 453,811m<sup>2</sup> (coberta de 377,494m<sup>2</sup> + descoberta de 76,317m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 12 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 811,601m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,032873 e a área total edificada de 735,284m<sup>2</sup>;
- Cada um dos Conjuntos Comerciais com jirau n.ºs. 84 e 94, localizados no 8º e 9º pavimentos, possuirá a área privativa de 258,300m<sup>2</sup>, a área comum de 333,492m<sup>2</sup> (coberta de 278,340m<sup>2</sup> + descoberta de 55,152m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 09 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 591,792m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,023464 e a área total edificada de 536,640m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial com jirau n.º 91, localizado no 9º pavimento, possuirá a área privativa de 271,180m<sup>2</sup>, a área comum de 336,978m<sup>2</sup> (coberta de 280,767m<sup>2</sup> + descoberta de 56,211m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 09 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 608,158m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,024068 e a área total edificada de 551,947m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial com jirau n.º 92, localizado no 9º pavimento, possuirá a área privativa de 370,670m<sup>2</sup>, a área comum de 457,298m<sup>2</sup> (coberta de 379,921m<sup>2</sup> + descoberta de 77,377m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 12 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 827,968m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,033477 e a área total edificada de 750,591m<sup>2</sup>;
- O Conjunto Comercial Duplex n.º 101, localizado nos 10º/11º pavimentos, possuirá a área privativa de 426,570m<sup>2</sup> (coberta de 295,690m<sup>2</sup> + descoberta de 130,880m<sup>2</sup>), a área comum de 476,570m<sup>2</sup> (coberta de 403,599m<sup>2</sup> + descoberta de 72,971m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 14 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 903,140m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,029182 e a área total edificada de 699,289m<sup>2</sup>;

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

1928 - AA 040246



matrícula 180.886 ficha 07 verso

- O Conjunto Comercial Dúplex nº 102, localizado nos 10º/11º pavimentos, possuirá a área privativa de 618,490m<sup>2</sup> (coberta de 448,470m<sup>2</sup> + descoberta de 170,020m<sup>2</sup>), a área comum de 689,742m<sup>2</sup> (coberta de 582,784m<sup>2</sup> + descoberta de 106,958m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 1.308,232m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,043237 e a área total edificada de 1.031,254m<sup>2</sup>;

- O Conjunto Comercial Dúplex nº 103, localizado nos 10º/11º pavimentos, possuirá a área privativa de 624,120m<sup>2</sup> (coberta de 456,350m<sup>2</sup> + descoberta de 167,770m<sup>2</sup>), a área comum de 693,615m<sup>2</sup> (coberta de 585,483m<sup>2</sup> + descoberta de 108,132m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 1.317,735m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,043906 e a área total edificada de 1.041,833m<sup>2</sup>; e,

- O Conjunto Comercial Dúplex nº 104, localizado nos 10º/11º pavimentos, possuirá a área privativa de 412,910m<sup>2</sup> (coberta de 282,030m<sup>2</sup> + descoberta de 130,880m<sup>2</sup>), a área comum de 472,872m<sup>2</sup> (coberta de 401,024m<sup>2</sup> + descoberta de 71,848m<sup>2</sup>), já incluída a área referente ao direito ao uso de 14 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 885,782m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,028541 e a área total edificada de 683,054m<sup>2</sup>.

Dentro do prazo de carência de 180 dias, a incorporadora declara que lhe será lícito desistir do empreendimento por não restarem alienadas pelo menos 60% de suas unidades autônomas.

*Carla Sotomaior dos Santos*  
Substituta de Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos.....: 19,81  
Estado.....: 5,57  
Carteira.....: 4,13  
Registro Civil.....: 1,03  
Tribunal de Justiça.....: 1,03  
TOTAL.....: 31,57  
Recobimento na Guia Nº: 218/10

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 18/11/2010

OPORTUNO EXPIROU NO DIA 18/11/2010 11:51:14  
Para validade de assinatura, esta certidão é válida por 30 dias (NSC/URSP, XIV, 12, "J").

*Carla Sotomaior dos Santos* Regreiro Guilherme Silva  
Substituta de Oficial Escrevente Autorizada



**CERTIFICA**

que o presente título foi **PRENOTADO** em 16/11/2010 sob número 425.861, microfilmado e nesta data procedidos os seguintes atos:

MAT	180.886	LV2	2	16/11/2010	Certidão	R\$	31,37
MAT	180.886	REG	2	16/11/2010	Incorporação do Condomínio	R\$	116.680,52



São Paulo, 18/11/2010.

\_\_\_\_\_  
 Oficial - Substituto do Oficial

Custas e emolumentos dos serviços do Registro de Imóveis, conforme Lei n.º 11.331, de 26 de dezembro de 2.002.

Emolumentos:

(1) Certidões	R\$	19,61
(1) Incorporação e Condomínio	R\$	72.925,33

Sub-Total R\$ 72.944,94

Custas ao Estado R\$ 20.731,72

Custas ao Ipesp R\$ 15.356,83

Custas ao Sinoreg R\$ 3.839,20

Custas ao Trib. Justiça R\$ 3.839,20

Total R\$ 116.711,89

Depósito Prévio R\$ 116.744,73

Restituir R\$ 32,84

RECEPÇÃO Nº. \*\*\*425.861



Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia Nº. 218  
 Declaro que, nesta data, recebi a 1ª. Via deste recibo.

Assinatura : \_\_\_\_\_

Nome : \_\_\_\_\_

Endereço : \_\_\_\_\_

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

- Formulário de Verificação da Adequação do Perfil de Risco ao Investimento em Cotas do Fundo - Formulário de Suitability

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



R I O B R A V O

**FORMULÁRIO DE SUITABILITY**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE ("Fundo") – 2ª Emissão de Cotas**

**Nome do Investidor:**

**Idade:**

**RG:**

**CPF:**

**Nacionalidade:**

**Formulário de Suitability**

1) A primeira aplicação em um fundo de investimento imobiliário ("FII") foi realizada há quanto tempo?

- a) Nunca fez
- b) 1 ano ou menos
- c) 3 anos ou menos
- d) mais de 5 anos

2) Tem ciência de que as cotas de FII (fundos fechados) não podem ser resgatadas a não ser quando do término do prazo de duração do FII ou de sua liquidação?

- a) Sim
- b) Não

3) Qual o percentual deste investimento em relação a todos os investimentos?

\_\_\_ %

4) A primeira aplicação em um fundo de ações ou multimercado foi realizada há quanto tempo?

- a) Nunca fez
- b) 1 ano ou menos
- c) 3 anos ou menos
- d) mais de 5 anos

5) Qual tempo está mais próximo do horizonte de investimento deste portfólio? O horizonte de investimento consiste no tempo que é necessário para obter um melhor retorno e determina o período que o cliente terá de esperar para que o portfólio fique investido antes que o principal seja inteiramente resgatado.

- a) 1 ano
- b) 3 anos
- c) 5 anos
- d) mais de 5 anos

6) Com qual probabilidade um evento inusitado, como um casamento, venha a modificar o horizonte de investimento para um período igual ou inferior a seis meses?

- a) menor que 10%
- b) maior que 10% e menor que 30%
- c) maior que 30% e menor que 50%
- d) maior que 50%



R I O B R A V O

7) Enumere as preferências do cliente para os seguintes atributos associando um número de "um" a "cinco" sendo "um" o mais importante.

a) Preservação do Capital [\_\_]

b) Crescimento [\_\_]

c) Baixa volatilidade [\_\_]

d) Fluxo de caixa corrente [\_\_]

e) Crescimento agressivo [\_\_]