

# RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 18.107.880/0001-65

Administrado por  
**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

No montante de

## R\$ 122.470.000,00

(cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais)

Registro da Oferta das Cotas na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2013/022, em 30 de agosto de 2013  
Código ISIN das Cotas: BRRBSRCTF006

O RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), está realizando a distribuição pública primária de 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) cotas de sua primeira emissão ("Cotas" e "Primeira Emissão"), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na data da primeira integralização de cotas do Fundo, perfazendo o montante total de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) ("Oferta"). A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03").

A Oferta é coordenada pela RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), sendo que o processo de distribuição das Cotas irá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contatadas por meio de carta convite ("Instituições Consorciadas Aderentes"), ou, ainda, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas ("Instituições Consorciadas Especiais", sendo as Instituições Consorciadas Aderentes e as Instituições Consorciadas Especiais igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como "Instituições Consorciadas", sendo o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando considerados em conjunto, simplesmente como "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às obrigações e responsabilidades definidas nos documentos desta Oferta, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", formalizado em 24 de abril de 2013 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador"), que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento") e a realização da Oferta. O instrumento de constituição do Fundo foi registrado em 26 de abril de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001666599. O Regulamento foi alterado pelo "Instrumento Particular de 1ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 17 de maio de 2013, o qual foi registrado em 22 de maio de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001753000, pelo "Instrumento Particular de 2ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 17 de junho de 2013 e registrado em 26 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001834091, pelo "Instrumento Particular de 3ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 05 de julho de 2013 e registrado em 11 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001847244, e pelo "Instrumento Particular de 4ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 16 de julho de 2013 e registrado em 18 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1857162.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 29 de maio de 2013, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores").

A Oferta das Cotas do Fundo foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2013/022 em 30 de agosto de 2013.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto no Regulamento. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Definitivo, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimento, do seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 83 a 94 deste Prospecto Definitivo, para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição de Cotas.

Coordenador Líder

**RB CAPITAL**  
DTVM

Administrador do Shopping  
Praça Taquaral



Gestor



Administrador



Assessor Legal



Instituição Consorciada Especial



Instituições Consorciadas Aderentes



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBERAM EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMARAM CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA DAS COTAS PREVISTA NESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

---

DEFINIÇÕES .....	7
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>15</b>
• Resumo das Características da Oferta .....	17
<b>2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>21</b>
• Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo .....	23
• Características Básicas da Oferta .....	23
• Quantidade e Valor das Cotas .....	23
• Destinação dos Recursos .....	24
• Prazos de Distribuição .....	24
• Subscrição das Cotas .....	24
• Integralização das Cotas .....	26
• Rendimento das cotas .....	27
• Negociação das Cotas .....	27
• Público-Alvo da Oferta .....	27
• Inadequação da Oferta .....	27
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	28
• Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	28
• Demonstrativo do Custo da Distribuição .....	29
• Publicação de Informações sobre a Oferta .....	29
• Regime de Colocação .....	29
• Cronograma Estimativo .....	29
• Declarações do Administrador e do Coordenador Líder .....	31
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....</b>	<b>33</b>
• Base Legal .....	35
• Estrutura do Fundo .....	35
• Patrimônio do Fundo .....	38
• Assembleia Geral de Cotistas .....	38
• Forma de Condomínio .....	39
• Prazo .....	39
• Objeto do Fundo .....	40
• Prêmio de Locação .....	40
• Política de Investimento .....	41
• Representantes dos Cotistas .....	41
• Demonstrações Contábeis .....	42
• Patrimônio Líquido e Provisionamento .....	42
• Política de Distribuição de Resultados .....	43
• Taxas e Encargos do Fundo .....	43
• Prestadores de Serviço do Fundo .....	44
• Vedações do Administrador e do Gestor .....	45
• Do Administrador .....	45
• Do Gestor .....	48
• Características das Cotas .....	55
• Dissolução e Liquidação do Fundo .....	57

<b>4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>59</b>
• Visão Geral do Setor Imobiliário no Brasil .....	61
• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	61
• Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes do Mercado .....	64
• Regulamentação do Setor Imobiliário .....	65
<b>5. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO .....</b>	<b>67</b>
• Política e Estratégia de Investimento .....	69
• Aquisição do Shopping Praça Taquaral .....	70
• A Administradora do Shopping Praça Taquaral .....	72
• Características do Condomínio .....	73
• Contratos Financeiros .....	73
• Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre o Shopping Praça Taquaral .....	73
• Opinião do Administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação do Shopping Praça Taquaral .....	73
• Ativos de Renda Fixa .....	74
• Contrato de Construção .....	74
• Acordo de Acionistas .....	74
• Opção de Venda .....	76
• Acordo de Investimento .....	78
• Critérios de Elegibilidade .....	80
<b>6. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>83</b>
• Riscos Relacionados à Liquidez .....	85
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento .....	85
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização .....	86
• Risco de Diluição .....	86
• Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	86
• Risco de Desapropriação .....	86
• Risco de Despesas Extraordinárias .....	86
• Risco de Contingências Ambientais .....	86
• Riscos Tributários .....	87
• Riscos do Prazo .....	87
• Riscos Macroeconômicos Gerais .....	87
• Risco Jurídico .....	89
• Risco de Crédito Relacionado aos Locatários e às Empreendedoras .....	89
• Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Shopping Praça Taquaral .....	89
• Risco de Vacância .....	89
• Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas .....	89
• Risco Oriundo dos Contratos de Locação .....	90
• Risco de Compartilhamento do Controle .....	90
• Risco da Alta Competitividade no Setor de <i>Shopping Center</i> no Brasil .....	91
• Risco Normativo para o Setor de <i>Shopping Center</i> .....	91
• Risco de Sinistro e de Perdas Decorrentes de Sinistros Não Cobertos pelos Seguros Contratados .....	92
• Risco Advindo de Acidentes .....	92
• Risco de Não Diversificação da Carteira do Fundo .....	92
• Risco Relacionado à 5R .....	92
• Risco Relacionado à Não Subscrição da Totalidade das Cotas do Fundo .....	93
• Risco de Eventual Emissão de Cotas do Fundo Ser Concluída de Forma Parcial .....	93
• Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....	93
• Risco da Inexistência dos Atos Necessários à Reestruturação Societária da Empreendedora Shopping Taquaral .....	93
• Risco de novas emissões e do retorno de novos investimentos realizados pelo Fundo .....	93
• Risco Relativo ao não Pagamento do Prêmio de Locação .....	94
• Demais Riscos .....	94

<b>7. DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....</b>	<b>95</b>
• Condições do Contrato de Distribuição .....	97
• Procedimentos da Distribuição .....	97
• Contrato de Garantia de Liquidez .....	97
• Contratação das Instituições Consorciadas.....	97
• Do Coordenador Líder .....	98
<b>8. TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>101</b>
• Tributação do Fundo .....	103
• Tributação dos Investidores.....	103
• Tributação do IOF/Títulos.....	104
• Tributação do IOF/Câmbio .....	104
• Imposto sobre investimentos em Ativos de Renda Fixa .....	105
• Informação .....	105
<b>9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</b>	<b>107</b>
• Taxa de Administração.....	109
• Remuneração do Administrador .....	109
• Remuneração do Gestor .....	109
• Remuneração do Auditor Independente .....	110
• Remuneração das Instituições Participantes da Oferta .....	110
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....</b>	<b>111</b>
• Relacionamento entre as Partes .....	113
<b>11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>117</b>
• Informações aos Cotistas .....	119
• Remessa de Informações à CVM.....	121
<b>12. INFORMAÇÕES RELEVANTES .....</b>	<b>123</b>
• Esclarecimentos a respeito da Oferta .....	125
<b>13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>	<b>127</b>
• Atendimento aos Cotistas .....	129
<b>14. ANEXOS.....</b>	<b>131</b>
• I - Instrumento de Constituição do Fundo .....	133
• II - Versão em vigor do Regulamento do Fundo .....	137
• III - Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores esforços, das Cotas da Primeira Emissão do Fundo .....	199
• IV - Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 .....	245
• V - Minuta do Boletim de Subscrição das Cotas .....	251
• VI - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira e Laudo de Avaliação do Shopping Praça Taquaral .....	263
• VII Orçamento e Cronograma de Obras.....	323

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

<p><b>“5R”:</b></p>	<p>A 5R SHOPPING CENTERS LTDA., sociedade limitada, sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n° 5.200, Edifício Quebec - Bloco F, Loja 3, Jardim Morumbi, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 13.425.742/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE n° 35.225.269.090, ou empresa do mesmo grupo econômico.</p>
<p><b>“5R Properties”:</b></p>	<p>A 5R PROPERTIES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n° 5.200, Edifício Quebec - Bloco F, Loja 3, Jardim Morumbi, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 10.209.661/0001-85.</p>
<p><b>“5RTC”:</b></p>	<p>A TCI INVESTIMENTOS SPE S.A. (cuja denominação social será posteriormente alterada para 5RTC Investimentos Imobiliários SPE S.A.), sociedade anônima, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Marechal Deodoro, n° 875, Sala 01, Bairro Jardim América, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 13.180.556/0001-59.</p>
<p><b>“Administrador”:</b></p>	<p>A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n° 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n° 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 2.300, 11° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, cujo diretor responsável é o Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, brasileiro, casado, economista, com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 2300, 11° andar, portador da cédula de identidade RG n° 35.739.361-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 740.661.299-00, na qualidade de Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros do Administrador.</p>
<p><b>“Anúncio de Encerramento”:</b></p>	<p>O anúncio de encerramento da Oferta elaborado nos termos da Instrução CVM n° 400/03.</p>
<p><b>“Anúncio de Início”:</b></p>	<p>O anúncio de Início da Oferta, elaborado nos termos da Instrução CVM n° 400/03.</p>
<p><b>“Assembleia Geral de Cotistas”:</b></p>	<p>A assembleia geral dos cotistas do Fundo.</p>
<p><b>“Ativos Imobiliários”:</b></p>	<p>A participação detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nos Empreendimentos, por meio de (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis que se enquadrem na política de investimento do Fundo; (ii) ações, cotas ou outros valores mobiliários, conversíveis ou permutáveis em ações/cotas, de emissão dos Veículos de Investimento; e (iii) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.</p>

<b>“Ativos de Renda Fixa”:</b>	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, podendo ser (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, desde que, no último caso, emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<b>“Auditor Independente”:</b>	A Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001.11, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1.981, Chácara Santo Antônio, São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>“Aviso ao Mercado”:</b>	O aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
<b>“BM&amp;FBOVESPA”:</b>	A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>“Boletim de Subscrição”:</b>	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
<b>“CEPAC”:</b>	O Certificado de Potencial Adicional de Construção.
<b>“Código Civil Brasileiro”:</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Contrato de Distribuição”:</b>	O <i>Contrato de Distribuição Primária de Cotas sob o Regime de Melhores Esforços do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> , firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder e a BM&FBOVESPA em 13 de agosto de 2013, por meio do qual, entre outras avenças, o Coordenador Líder foi contratado pelo Fundo para realizar a distribuição pública primária das Cotas.
<b>“Contrato de Gestão”:</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> , a ser firmado entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, na qualidade de interveniente anuente, para estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo.
<b>“Convenção de Condomínio”:</b>	A convenção de condomínio referente a cada um dos Empreendimentos investidos pelo Fundo, na qual serão fixadas as regras e parâmetros para a administração e exploração dos Empreendimentos.
<b>“Coordenador Líder”:</b>	A RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
<b>“Cotas”:</b>	As cotas de emissão do Fundo.
<b>“Cotas Remanescentes”:</b>	As cotas de emissão do Fundo que não foram subscritas até a Data da Primeira Liquidação, necessárias para atingir o Volume Total da Oferta.
<b>“Cotistas”:</b>	Os titulares das Cotas de emissão do Fundo.

<b><u>“Critérios de Elegibilidade”:</u></b>	Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados quando da seleção dos Empreendimentos, os quais estão devidamente descritos na seção <i>“Política e Estratégia de Investimento”</i> constante da página 69 deste Prospecto Definitivo.
<b><u>“Cronograma de Obras”:</u></b>	O cronograma de cada etapa das obras de desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral, conforme constante do Anexo VII da página 263 deste Prospecto Definitivo.
<b><u>“CVM”:</u></b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b><u>“Data da Primeira Distribuição de Rendimentos”:</u></b>	A primeira distribuição de rendimentos, a que fazem jus as Cotas da presente Oferta, será realizada no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente à integralização da totalidade das Cotas desta Oferta e publicação do Anúncio de Encerramento.
<b><u>“Data de Pagamento do Prêmio de Locação”:</u></b>	Todo o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente, sendo que o 1º (primeiro) Prêmio de Locação deverá ser pago, de forma <i>pro rata die</i> , se for o caso, desde a Data da Primeira Distribuição de Rendimentos.
<b><u>“Data de Liquidação de Cotas Remanescentes”:</u></b>	Caso, na Data da Primeira Liquidação não seja atingido o Volume Total da Oferta e o Coordenador Líder decida dar continuidade à Oferta das Cotas Remanescentes, a data de cada liquidação posterior se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior ao Período de Alocação de Cotas Remanescentes.
<b><u>“Data da Primeira Liquidação”:</u></b>	A data da primeira liquidação de Cotas do Fundo, a qual será realizada em 23 (vinte e três) Dias Úteis contados da data da publicação do Anúncio de Início.
<b><u>“Dia Útil”:</u></b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, não sendo considerado como Dia Útil aqueles em que, por qualquer motivo, não haja expediente na BM&FBOVESPA.
<b><u>“Empreendedoras”:</u></b>	As empresas que serão responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos.
<b><u>“Empreendedora Shopping Taquaral”:</u></b>	A Praça Taquaral Shopping Center S.A., com sede na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Rodovia do Açúcar, km. 156, Campus Taquaral, CEP 13.400-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.740.914/0001-05, que será responsável pelo desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral.
<b><u>“Empreendimentos”:</u></b>	Qualquer empreendimento imobiliário comercial que, no momento do investimento, seja desenvolvido e/ou administrado pela 5R, destinado para a exploração de atividades na modalidade de “shopping center”, em desenvolvimento ou já em funcionamento, e que se enquadre nos Critérios de Elegibilidade.
<b><u>“Encargos do Fundo”:</u></b>	Os custos e despesas descritos no Item 9.1 do Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo.
<b><u>“Escriturador” ou “Custodiante”:</u></b>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.

<b>“<u>Estudo de Viabilidade</u>”:</b>	O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira de cada Empreendimento.
<b>“<u>Fundo</u>”:</b>	O RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.107.880/0001-65.
<b>“<u>Gestor</u>” ou “<u>RB Capital</u>”:</b>	A RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.899, de 1º de agosto de 2006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09.
<b>“<u>IBGE</u>”:</b>	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“<u>INCC/FGV</u>”:</b>	O Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“<u>Instituições Consorciadas Aderentes</u>”:</b>	São as sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contatadas por meio de carta convite.
<b>“<u>Instituições Consorciadas Especiais</u>”:</b>	São as sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas.
<b>“<u>Instituições Consorciadas</u>”:</b>	As Instituições Consorciadas Aderentes e as Instituições Consorciadas Especiais, quando consideradas em conjunto.
<b>“<u>Instituições Participantes da Oferta</u>”:</b>	O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando consideradas em conjunto.
<b>“<u>Instrução CVM nº 306/99</u>”:</b>	A Instrução da CVM nº 306, de 05 de maio de 1999, conforme alterada.
<b>“<u>Instrução CVM nº 400/03</u>”:</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“<u>Instrução CVM nº 409/04</u>”:</b>	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>“<u>Instrução CVM nº 472/08</u>”:</b>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“<u>Instrução CVM nº 516/11</u>”:</b>	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>“<u>Investidores</u>”:</b>	São todos e quaisquer investidores que vierem a adquirir as Cotas objeto da presente Oferta.
<b>“<u>Investidores do Último Período de Alocação</u>”:</b>	Os investidores que tiverem subscrito as Cotas do Fundo do Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda.
<b>“<u>IPCA/IBGE</u>”:</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

<b>“<u>Laudo de Avaliação</u>”:</b>	O Laudo de Avaliação do Shopping Praça Taquaral elaborado pela COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0001-58, que integra o Anexo VI a este Prospecto.
<b>“<u>Lei nº 4.591/64</u>”:</b>	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
<b>“<u>Lei nº 6.385/76</u>”:</b>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“<u>Lei nº 8.668/93</u>”:</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“<u>Lei nº 9.514/97</u>”:</b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“<u>Lei nº 9.779/99</u>”:</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>“<u>Lei nº 11.033/04</u>”:</b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>“<u>Oferta</u>”:</b>	A presente oferta pública de distribuição das Cotas de Emissão do Fundo.
<b>“<u>Paraíso Fiscal</u>”:</b>	Conforme determinação da Receita Federal do Brasil, são países ou dependências que tributam a renda com alíquota inferior a 20%, bem como aqueles países cuja legislação protege o sigilo relativo à composição societária das empresas e listados na Instrução Normativa 1.037, de 04 de junho de 2010, da Receita Federal do Brasil, ou outras que venham a substituí-la.
<b>“<u>Patrimônio Líquido</u>”:</b>	O patrimônio líquido do Fundo calculado de acordo com o Item 13.1 do Regulamento.
<b>“<u>Períodos de Alocação</u>”:</b>	O Primeiro Período de Alocação em conjunto ou indistintamente com o Período de Alocação de Cotas Remanescentes.
<b>“<u>Período de Alocação de Cotas Remanescentes</u>”:</b>	O período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data da última liquidação de Cotas Remanescentes, no qual as Cotas Remanescentes distribuídas serão subscritas e alocadas entre os respectivos investidores.
<b>“<u>Pessoas Vinculadas</u>”:</b>	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, agentes autônomos que prestem serviços, demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário, sociedades controladas, direta ou indiretamente, e clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados das Instituições Participantes da Oferta, (iii) o administrador ou controlador do Gestor, (iv) qualquer outra pessoa que seja vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv).
<b>“<u>Poder Público</u>”:</b>	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou auto regulatória.

<b><u>“Política de Investimento”</u></b> :	Conforme item “Política e Estratégia de Investimento” da seção “Política e Estratégia de Investimento”, constante da página 69 deste Prospecto.
<b><u>“Prazo de Distribuição”</u></b> :	O prazo máximo para colocação pública das Cotas, de até 06 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento.
<b><u>“Preço por Cota”</u></b> :	O valor unitário das Cotas na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.
<b><u>“Prêmio de Locação”</u></b> :	O prêmio de locação, conforme estabelecido em acordo de investimento, cujas principais características encontram-se elencadas na subseção “Acordo de Investimento”, na página 78 deste Prospecto, firmado para garantir a aquisição de participação societária, pelo Fundo, na Empreendedora Shopping Taquaral, consistente na subscrição e integralização de ações de emissão desta, que a 5RTC comprometeu-se a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento do Prêmio de Locação, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Distribuição de Rendimentos até a data em que se completarem 12 (doze) meses contados da emissão, pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP, de Licença de Operação que compreenda, no mínimo, 100% (cem por cento) da área locável do Shopping Praça Taquaral. Para maiores informações sobre o Prêmio de Locação favor verificar a seção “Características do Fundo” - “Prêmio de Locação”, constante da página 40 deste Prospecto.
<b><u>“Prestadores de Serviço”</u></b> :	O Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Auditor Independente, bem como qualquer outro eventual prestador de serviço que venha a ser contratado pelo Fundo.
<b><u>“Primeira Distribuição de Rendimentos”</u></b> :	A primeira distribuição de rendimentos a que fazem jus as Cotas da presente Oferta.
<b><u>“Primeira Emissão”</u></b> :	A primeira emissão de cotas do Fundo, composta por 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas.
<b><u>“Primeiro Período de Alocação”</u></b> :	O período de 20 (vinte) Dias Úteis contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, no qual as Cotas distribuídas serão subscritas e alocadas entre os respectivos investidores.
<b><u>“Procedimento Operacional de Rateio das Cotas”</u></b> :	Caso, no encerramento do Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda, as Cotas que foram alocadas no Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda sofrerão um rateio, a ser realizado pela BM&FBOVESPA, conforme os seguintes procedimentos, em ordem cronológica: (i) se a quantidade de investidores do Último Período de Alocação permitir, será resguardado o Valor Mínimo de Investimento para todos os investidores do Último Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas; e (ii) após alocação de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, as Cotas que

	<p>ainda estiverem disponíveis serão distribuídas entre os Investidores do Último Período de Alocação, de forma proporcional à participação de cada um no volume total de ordens de subscrição do respectivo Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso não seja possível atender o Valor Mínimo de Investimento entre os Investidores do Último Período de Alocação, será realizado o rateio proporcional entre referidos investidores. Caso, após os procedimentos descritos acima, venham a existir frações de Cotas, estas não serão consideradas, de forma que caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores do Último Período de Alocação.</p> <p>O Procedimento Operacional de Rateio das Cotas assegurará a todos os investidores tratamento equitativo na hipótese de excesso de demanda.</p> <p>Os investidores serão informados no 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento de cada Período de Alocação, pela Instituição Participante da Oferta com a qual os mesmos tenham efetuado a respectiva ordem de subscrição, acerca do montante de Cotas a eles alocados.</p> <p>Ademais, caso, no âmbito da distribuição das Cotas, exista excesso de demanda superior em um terço ao montante total da Oferta, será vedada a colocação das Cotas junto às Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.</p>
<b>“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:</b>	O presente Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<b>“Prospecto Preliminar”:</b>	O Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<b>“Regulamento”:</b>	O Regulamento do Fundo.
<b>“Shopping Praça Taquaral”:</b>	O prédio comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, na modalidade “shopping center”, sujeitas a normas contratuais padronizadas a ser construído no imóvel localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, localizado as margens da rodovia do Açúcar Km 155 B, objeto da matrícula nº 92.179 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba.
<b>“Taxa de Administração”:</b>	O valor devido pelo Fundo ao Administrador como forma de remuneração pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, calculada e paga na forma prevista na Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 109 deste Prospecto.
<b>“TCI 1”:</b>	A TCI1 INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Rua Victor Annibal Rosim, nº 27 N, Bairro Vila Bandeirantes, CEP 13670-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.547.137/0001-64.
<b>“Termo de Adesão”:</b>	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser firmado pelas Instituições Consorciadas.

<b><u>“Último Período de Alocação”:</u></b>	O Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda em que houver alocação de Cotas.
<b><u>“Valor Mínimo de Investimento”:</u></b>	O montante mínimo a ser investido por cada Investidor no âmbito da Oferta, o qual corresponde ao montante equivalente a 100 (cem) Cotas, equivalentes, a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
<b><u>“Veículo de Investimento”</u></b>	Sociedades, fundos de investimento em participações ou fundos de investimento imobiliário, enquadrados na política de investimento do Fundo, que participem dos Empreendimentos.
<b><u>“Volume Total da Oferta”:</u></b>	A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas, totalizando R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) na Data da Primeira Liquidação.

## **1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. SUMÁRIO DA OFERTA

### Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

<b>Nome do Fundo</b>	RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII.
<b>Coordenador Líder:</b>	RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificado.
<b>Administrador:</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada.
<b>Gestor:</b>	RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., acima qualificada.
<b>Auditor Independente:</b>	A DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES, acima qualificada.
<b>Escriturador das Cotas do Fundo:</b>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>Custodiante</b>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>Cotas objeto da Oferta:</b>	1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas.
<b>Valor Total da Oferta:</b>	R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) na Data da Primeira Liquidação.
<b>Prazo de Distribuição:</b>	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, sendo certo que a Oferta será encerrada após a colocação da totalidade das Cotas da Primeira Emissão.
<b>Regime de Colocação:</b>	Melhores Esforços.
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</b>	As Cotas, após sua integralização, serão distribuídas no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e serão admitidas à negociação no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA foi deferido em 05 de agosto de 2013, sendo que a negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e após a publicação do Anúncio de Encerramento.
<b>Deliberação da Primeira Emissão e Autorização da Oferta:</b>	A Primeira Emissão do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do “ <i>Instrumento Particular de Constituição do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, formalizado em 24 de abril de 2013 pelo Administrador, que também aprovou a constituição do Fundo e o

	<p>inteiro teor do Regulamento. O instrumento de constituição do Fundo foi registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001666599, em 26 de abril de 2013. O Regulamento foi alterado pelo “<i>Instrumento Particular de 1ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado em 17 de maio de 2013, o qual foi registrado em 22 de maio de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001753000, pelo “<i>Instrumento Particular de 2ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado em 17 de junho de 2013 e registrado em 26 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001834091, pelo “<i>Instrumento Particular de 3ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado em 05 de julho de 2013 e registrado em 11 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001847244, e pelo “<i>Instrumento Particular de 4ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i>”, celebrado em 16 de julho de 2013 e registrado em 18 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1857162.</p>
<p><b>Público Alvo da Oferta:</b></p>	<p>As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e ao mercado de “shopping center”, observado o previsto no Regulamento.</p> <p>O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios de cada Empreendimento poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).</p> <p>Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição de Cotas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, desde que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.</p>
<p><b>Inadequação de Investimento:</b></p>	<p>O investimento nas Cotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos relacionados, dentre outros, aos Ativos Imobiliários, à liquidez das Cotas, e à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 83 a 94 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b></p>

<p><b>Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta</b></p>	<p>Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, serão publicados no jornal “<i>Valor Econômico</i>”, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas.</p>
<p><b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</b></p>	<p>Os Investidores interessados na aquisição de Cotas, inclusive as Pessoas Vinculadas, deverão formular o seu respectivo Boletim de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta.</p> <p>Todas as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, sendo o pagamento em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&amp;FBOVESPA.</p>
<p><b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:</b></p>	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p> <p>A propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista serão comprovadas por meio de extratos a serem expedidos semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, conforme o caso, pela BM&amp;FBOVESPA ou pelo Escriturador, sendo este último caso, exclusivamente para as Cotas que não estejam depositadas para negociação na BM&amp;FBOVESPA.</p> <p>Nos termos da Lei nº 9.779/99, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado secundário, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo.</p> <p>Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, sendo ofertadas no mercado as cotas que não tiverem sido subscritas no âmbito do exercício do direito de preferência.</p> <p>O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis após a Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a nova emissão de Cotas, respeitado o prazo máximo para exercício do direito de preferência de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação da nova emissão de Cotas em Assembleia Geral de Cotistas a ser previamente informado aos Cotistas pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.</p>

	<p>No âmbito da nova emissão de Cotas aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista que não exercer seu direito de preferência no prazo estipulado não terá outra oportunidade de exercer seu direito de preferência, sendo as Cotas, que não tiverem sido subscritas no âmbito do direito de preferência, ofertadas para o mercado.</p> <p>As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.</p>
<b>Bookbuilding:</b>	Não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento ( <i>bookbuilding</i> ) no âmbito da Oferta.
<b>Recursos da Oferta:</b>	<p>Os recursos obtidos pelo Fundo com a primeira emissão de Cotas serão destinados: (i) à aquisição e ao desenvolvimento de parcela do Shopping Praça Taquaral; e (ii) ao pagamento dos custos e despesas descritos no Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo. A participação do Fundo no Shopping Praça Taquaral se dará por meio da subscrição e integralização, pelo Fundo, de ações representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral.</p> <p>Não obstante, os recursos obtidos pelo Fundo com a primeira emissão de Cotas, enquanto não aplicados na subscrição e integralização das ações representativas do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral, deverão ser investidos nos Ativos de Renda Fixa, nos termos e limites legais e regulamentares.</p>
<b>Prêmio de Locação:</b>	Entre a Data da Primeira Distribuição de Rendimentos até a data em que se completarem 12 (doze) meses contados da emissão, pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP, de Licença de Operação que compreenda, no mínimo, 100% (cem por cento) da área locável do Shopping Praça Taquaral, será devido pela 5RTC o Prêmio de Locação, a ser pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento do Prêmio de Locação. Para maiores informações sobre o Prêmio de Locação favor verificar a seção “Características do Fundo” - “Prêmio de Locação”, na página 40 deste Prospecto.
<b>Informações Adicionais:</b>	Quaisquer informações adicionais ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta, à BM&FBOVESPA ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes”, constantes nas páginas 123 deste Prospecto.

## **2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

- Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo
- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valor das Cotas
- Destinação dos Recursos
- Prazos de Distribuição
- Subscrição das Cotas
- Integralização das Cotas
- Negociação das Cotas
- Rendimentos das Cotas
- Público-Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Demonstrativo do Custo da Distribuição
- Publicação de Informações sobre a Oferta
- Regime de Colocação
- Cronograma Estimativo
- Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### *Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo*

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do instrumento de constituição do Fundo, formalizado em 24 de abril de 2013 pelo Administrador, que também aprovou a constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento.

O instrumento de constituição do Fundo foi registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001666599, em 26 de abril de 2013.

O Regulamento foi alterado pelo “*Instrumento Particular de 1ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 17 de maio de 2013, o qual foi registrado em 22 de maio de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001753000, pelo “*Instrumento Particular de 2ª Alteração do RB Capital R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 17 de junho de 2013 e registrado em 26 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001834091, pelo “*Instrumento Particular de 3ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” celebrado em 05 de julho de 2013 e registrado em 11 de julho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001847244, e pelo “*Instrumento Particular de 4ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 16 de julho de 2013 e registrado em 18 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1857162.

As Cotas serão objeto da presente Oferta, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

### *Características Básicas da Oferta*

A presente Oferta restringe-se exclusivamente à distribuição pública das Cotas e terá as características abaixo descritas.

### *Quantidade e Valor das Cotas*

O montante total da Oferta é de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais), divididos em 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data da Primeira Liquidação.

Após a Data da Primeira Liquidação, caso não seja alcançado o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, ao seu exclusivo critério, continuar a distribuição de Cotas do Fundo, pelo período de até 06 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, sendo que as liquidações realizadas na Data da Primeira Liquidação e nas Datas de Liquidação de Cotas Remanescentes ocorrerão exclusivamente na BM&FBOVESPA.

Todas as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, sendo o pagamento em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&FBOVESPA.

### **Destinação dos Recursos**

Os recursos obtidos pelo Fundo com a primeira emissão de Cotas serão destinados: (i) à aquisição e ao desenvolvimento de parcela do Shopping Praça Taquaral, por meio da subscrição e integralização pelo Fundo de ações representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral; e (ii) ao pagamento dos custos e despesas descritos no Regulamento, de responsabilidade do Fundo, e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo. A participação do Fundo no Shopping Praça Taquaral se dará por meio da subscrição e integralização, pelo Fundo, de ações representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral.

Não obstante, os recursos obtidos pelo Fundo com a primeira emissão de Cotas, enquanto não aplicados na subscrição e integralização das ações da Empreendedora Shopping Taquaral, deverão ser investidos nos Ativos de Renda Fixa, nos termos e limites legais e regulamentares.

Os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e cumprimento de seu objeto estão devidamente descritos abaixo:

<b>USOS E FONTES</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
(+) Captação com as Cotas	R\$ 122.470.000,00
(-) Pagamento pela aquisição do Shopping Praça Taquaral, via subscrição e integralização das ações de emissão da Empreendedora Shopping Taquaral, quando do aumento do capital social desta, conforme termos e condições descritas no Acordo de Investimento, cujas principais características estão descritas na página 78 deste Prospecto, incluída a provisão de caixa para pagamento de imposto sobre a transmissão do imóvel vinculado ao Shopping Praça Taquaral (ITBI).	- R\$ 116.346.500,00
(-) Provisão de caixa para pagamento de registro da transferência do referido imóvel; e (ii) Corretagem Imobiliária.	- R\$ 1.885.965,50 (¹)
(-) Pagamento de custos da Oferta, conforme descritos adiante.	- R\$ 4.237.534,50

(¹) Os valores referentes ao ITBI e custos de registro do imóvel vinculado ao Shopping Praça Taquaral, em cartório, permanecerão provisionados no Fundo, até a data da transferência do referido imóvel para o Fundo. Neste momento, o Fundo efetuará a transferência do Shopping Praça Taquaral à propriedade do Fundo e recolherá os impostos e custos de cartório devidos.

### **Prazo de Distribuição**

O prazo da Oferta, com a devida subscrição pelos Investidores das Cotas, será de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03.

### **Subscrição das Cotas**

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá alocar a sua ordem de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Prazo de Distribuição, mediante assinatura dos Boletins de Subscrição.

A presente Oferta das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400/03 e no presente Prospecto Definitivo, observados, ainda, os termos e condições do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão, conforme o caso.

A subscrição das Cotas será realizada mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas.

A Data da Primeira Liquidação se dará em 23 (vinte e três) Dias Úteis contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início. O primeiro período de alocação se dará no período de 20 (vinte) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, no qual as Cotas serão alocadas conforme ordens de subscrição de Cotas recebidas dos investidores, pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo que, caso na Data da Primeira Liquidação não seja atingido o Volume Total da Oferta e o Coordenador Líder decida dar continuidade à Oferta das Cotas Remanescentes, a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior ao Período de Alocação de Cotas Remanescentes, no qual as Cotas distribuídas serão subscritas e alocadas entre os respectivos investidores.

Os investidores serão informados, no 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento de cada Período de Alocação, pela Instituição Participante da Oferta com a qual os mesmos tenham efetuado a respectiva ordem de subscrição, acerca do montante de Cotas a eles alocados.

No último dia de cada Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de Cotas alocadas, após o Procedimento Operacional de Rateio, se houver, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens de subscrição de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Após a liquidação de Cotas, seja na Data da Primeira Liquidação, seja na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, caso se verifique falha na integralização de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá: (i) integralizar, diretamente ou indicar terceiro para integralizar, as Cotas Remanescentes; ou, ainda, (ii) dar continuidade à Oferta até que ocorra a integralização da totalidade das Cotas Remanescentes, observados o Prazo de Distribuição. Caso não seja atingido o Volume Total da Oferta (em razão de falhas ou de qualquer outro motivo) e o Coordenador Líder opte por não dar continuidade à Oferta, este procederá à devolução dos recursos aos investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, ocasião em que o Administrador deverá proceder à imediata liquidação do Fundo. Ressalta-se que na hipótese do item (i) acima as Cotas integralizadas por terceiros indicados pelo Coordenador Líder serão alocadas exclusivamente para os terceiros indicados.

Todas as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, sendo o pagamento em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&FBOVESPA

Caso, no encerramento do Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda, as Cotas que foram alocadas no Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda sofrerão um rateio, a ser realizado pela BM&FBOVESPA, conforme os seguintes procedimentos, em ordem cronológica: (i) se a quantidade de Investidores do Último Período de Alocação permitir, será resguardado o Valor Mínimo de Investimento para todos os Investidores do Último Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas; e (ii) após alocação de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, as Cotas que ainda estiverem disponíveis serão distribuídas entre os Investidores do Último Período de Alocação, de forma proporcional à participação de cada um no volume total de ordens de subscrição do respectivo Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso não seja possível atender o Valor Mínimo de Investimento entre os Investidores do Último Período de Alocação, será realizado o rateio proporcional entre referidos investidores. Caso, após os procedimentos descritos acima, venham a existir frações de Cotas, estas não serão consideradas, de forma que caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores do Último Período de Alocação. O Procedimento Operacional de Rateio das Cotas assegurará a todos os investidores tratamento equitativo na hipótese de excesso de demanda.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a publicação do Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à Primeira Distribuição de Rendimentos pelo Fundo, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de publicado o Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à Primeira Distribuição de Rendimentos pelo Fundo, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas, durante o período de colocação destas, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. O Fundo deverá realizar a Primeira Distribuição de Rendimento, oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas.

### ***Integralização das Cotas***

A primeira integralização de Cotas do Fundo será realizada na Data da Primeira Liquidação.

A integralização e liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta serão realizadas na Data da Primeira Liquidação e nas Datas de Liquidação das Cotas Remanescentes, conforme o caso, única e exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, observados os seguintes procedimentos operacionais:

- i) até às 9h00 da data da liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames;
- ii) até às 10h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao Fundo ou às Instituições Participantes da Oferta e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação física e financeira;
- iii) até às 14h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os valores de possíveis falhas;
- iv) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao Fundo ou ao Coordenador Líder, na conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder; e
- v) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente publicação do Anúncio de Encerramento.

**A OFERTA SOMENTE SERÁ REALIZADA NA HIPÓTESE DE COLOCAÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PELO FUNDO, DESTA FORMA, CASO DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO SEJAM SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS A TOTALIDADE DAS COTAS, A OFERTA SERÁ CANCELADA.**

Caso o Coordenador Líder opte por cancelar a Oferta, os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores sem juros ou correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da formalização do cancelamento da Oferta.

### ***Rendimento das Cotas***

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis* a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão, mas participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. A Primeira Distribuição de Rendimentos será realizada na Data da Primeira Distribuição de Rendimento, de modo que no período compreendido entre a data da publicação do Anúncio de Início e a Data da Primeira Distribuição de Rendimento não haverá evento de pagamento de rendimento. As demais distribuições de rendimentos, posteriores à Data da Primeira Distribuição de Rendimento serão processadas conforme a Política de Distribuição de Resultados descrita no Prospecto e no Regulamento.

### ***Negociação das Cotas***

As Cotas serão distribuídas no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e serão negociadas no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA foi deferido em 05 de agosto de 2013, sendo que a negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e após a publicação do Anúncio de Encerramento.

### ***Público-Alvo da Oferta***

As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e ao mercado de “shopping center”, observado o previsto no Regulamento.

O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios de cada Empreendimento poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição de Cotas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, desde que se enquadrem no Público Alvo da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.

O Valor Mínimo de Investimento por Investidor no âmbito da Oferta é de 100 (cem) Cotas, equivalentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), exceto: (i) se, em virtude da quantidade de investidores, não for possível garantir o Valor Mínimo de Investimento aos investidores após realizado o Procedimento Operacional de Rateio; (ii) se houver sobras de Cotas durante o Procedimento Operacional de Rateio das Cotas; e (iii) na ocorrência de falhas no processo de liquidação.

### ***Inadequação da Oferta***

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, constante das páginas 79 a 90 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

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

Além disso, o Coordenador Líder e o Administrador poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

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

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início (“Anúncio de Retificação”), conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada e que declarem ter conhecimento das novas condições. O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação para que os investidores confirmem, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Coordenador Líder, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta. Em caso de ausência de manifestação do investidor, o Coordenador Líder presumirá que referido investidor pretende manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas, sem juros e correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA.

### ***Suspensão e Cancelamento da Oferta***

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. 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 serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, se aplicável, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) Dias Úteis.

### ***Demonstrativo do Custo da Distribuição***

A tabela abaixo indica os custos relacionados à realização da Oferta:

<b>Custos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Em Relação ao Valor Total da Oferta (em %)</b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>
Comissão de Colocação (*)	R\$ 122.470,00	0,1%	R\$ 0,10
Comissão de Distribuição (*)	R\$ 3.551.630,00	2,9%	R\$ 2,90
Taxa de Registro CVM	R\$ 82.870,00	0,068%	R\$ 0,07
Taxa de Registro BM&FBOVESPA	R\$ 7.700,00	0,006%	R\$ 0,01
Taxa de Liquidação BM&FBOVESPA	R\$ 42.864,50	0,035%	R\$ 0,04
Custos com Publicação, Prospecto e Outros	R\$ 250.000,00	0,204%	R\$ 0,20
Assessoria Legal	R\$ 180.000,00	0,147%	R\$ 0,15
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.237.534,50</b>	<b>3,46 %</b>	<b>R\$ 3,46</b>

*(\*) Nenhuma outra comissão, além das descritas na tabela acima, será devida às instituições participantes da Oferta. Referidos custos foram estimados com base no valor total da Oferta.*

### ***Publicação de Informações sobre a Oferta***

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal “*Valor Econômico*”, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas.

### ***Regime de Colocação***

A distribuição pública das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder assumiu a função de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

### ***Cronograma Estimativo***

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto na parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Segue, abaixo, um cronograma dos principais eventos da Oferta ocorridos desde o pedido de registro da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da publicação deste Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, nesta data:

<b>Evento</b>	<b>Data de Realização / Data Prevista</b>
Protocolo do Pedido de Registro da Oferta, na CVM	03/05/2013
Publicação do Aviso ao Mercado sem o logo das Instituições Consorciadas Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/08/2013
Concessão do registro da Oferta na CVM	30/08/2013
Publicação do Anúncio de Início da Oferta com o logo das Instituições Consorciadas Disponibilização do Prospecto Definitivo	06/09/2013
Data do Início do Primeiro Período de Alocação	09/09/2013
Data de Encerramento do Primeiro Período de Alocação	04/10/2013
Comunicação aos Investidores do resultado da alocação de Cotas no âmbito do Primeiro Período de Alocação	07/10/2013
Data da Primeira Liquidação	09/10/2013
Períodos de Alocação das Cotas Remanescentes	Os 5 (cinco) Dias Úteis após a última data de liquidação de Cotas
Comunicação aos Investidores do resultado da alocação de cotas no âmbito dos Períodos de Alocação de Cotas Remanescentes	1º (primeiro) Dia Útil posterior ao encerramento de cada Período de Alocação de Cotas Remanescentes
Datas de Liquidação das Cotas Remanescentes	3º (terceiro) Dia Útil após encerramento de cada Período de Alocação de Cotas Remanescentes
Data Máxima para a publicação do Anúncio de Encerramento	Até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início.
Data da Primeira Distribuição de Rendimentos	10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente à integralização da totalidade das Cotas e publicação do Anúncio de Encerramento
Início de negociação das Cotas integralizadas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Qualquer modificação no Cronograma da Distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da citada Instrução CVM nº 400/03.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder e/ou da CVM, observado ainda, o disposto nas subseções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão e Cancelamento da Oferta”, localizadas na página 28 do Prospecto.

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

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) todas as informações deste Prospecto de distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, de forma que este Prospecto contém as informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta 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 o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o Prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

O Administrador e o Coordenador Líder ainda declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta.

A declaração do Administrador constante do Anexo IV a este Prospecto foi assinada pelo Sr. Marcos Roberto Vasconcelos - Vice Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros, bem como, a declaração do Coordenador Líder constante do Anexo IV a este Prospecto foi assinada pelo Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti - Diretor e Denise Yuri Santana Kaziura - Diretora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

- Base Legal
- Estrutura do Fundo
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimento
- Demonstrações Contábeis
- Patrimônio Líquido e Provisionamento
- Política de Distribuição de Resultados
- Representantes dos Cotistas
- Taxas e Encargos do Fundo
- Prestadores de Serviço do Fundo
- Vedações do Administrador e do Gestor
- Do Administrador
- Do Gestor
- Características das Cotas
- Amortização de Cotas
- Dissolução e Liquidação do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

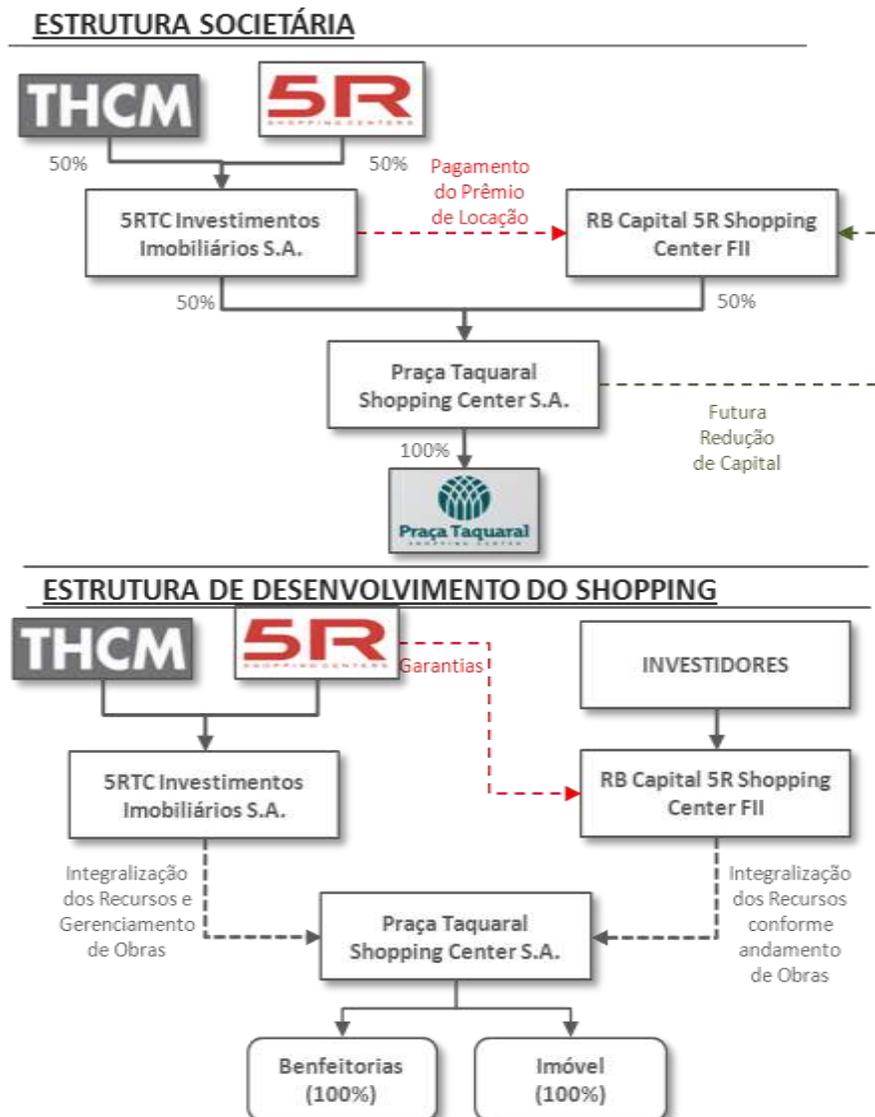
As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### **Base Legal**

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### **Estrutura do Fundo**



- O Fundo tem como objetivo investir nos empreendimentos imobiliários comerciais que no momento do investimento, seja desenvolvido e/ou administrado pela 5R, destinado para a exploração de atividades na modalidade de “shopping center”, em desenvolvimento ou já em funcionamento, e que se enquadre nos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento e neste Prospecto, por meio da aquisição de participação, direta ou indiretamente, pelo Fundo nos respectivos empreendimentos.
- No âmbito da presente Oferta, o Fundo irá adquirir, indiretamente, uma participação de 50% no Shopping Praça Taquaral, por meio da subscrição de ações representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral, única proprietária do Shopping Praça Taquaral. A 5RTC deterá a participação dos 50% (cinquenta por cento) restantes das ações da Empreendedora Shopping Taquaral, de forma que a relação entre ambos será disciplinada por meio de um acordo de acionistas.
- Os recursos capitalizados com a presente Oferta serão utilizados para o desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral, conforme andamento das obras.
- A 5R, por meio da 5RTC, será responsável pelo desenvolvimento, coordenação de projetistas, gerenciamento, construção, administração e comercialização do Shopping Praça Taquaral, nas condições estipuladas nos contratos já celebrados até esta data entre a 5R ou subsidiárias e a Empreendedora Shopping Taquaral.
- O Fundo será responsável pelos aportes financeiros para o custeio de parte do desenvolvimento do empreendimento. Como garantia dos aportes remanescentes que deverão ser feitos pela 5RTC, a Empreendedora Shopping Taquaral contará com: (i) fiança bancária dos aportes remanescentes por parte da 5RTC, garantindo que todos os recursos necessários para o desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral estarão disponíveis; (ii) seguro contratado na modalidade “performance bond” de no mínimo de 15% (quinze por cento) do valor total necessário para realização das obras do Shopping Praça Taquaral; e (iii) fiança corporativa da 5R Properties para garantir todas as obrigações contratuais assumidas pela 5R e pela 5RTC no acordo de investimento e no acordo de acionistas.
- A Empreendedora Shopping Taquaral será responsável pela construção do Shopping Praça Taquaral, de forma a contratar a construtora responsável pelas obras do empreendimento.
- O Fundo fará jus ao recebimento mensal de uma remuneração de 9,0% (nove por cento) ao ano sobre o valor total de subscrição das Cotas, o qual deverá ser arcado pela 5RTC, a partir da data de integralização da totalidade das Cotas do Fundo até a data em que se completarem 12 meses contados da data em que for emitida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP a respectiva Licença de Operação do Shopping Praça Taquaral.
- O Fundo deterá opção de venda de sua participação na Empreendedora Shopping Taquaral à 5RTC, a qual poderá ser exercida a exclusivo critério do Fundo, nas hipóteses previstas na seção “Opção de Venda”, constante da página 76 do Prospecto. Preferencialmente ao exercício da opção de venda, o Fundo poderá optar pela substituição do investimento no Shopping Praça Taquaral por um investimento em outro empreendimento equivalente cuja finalidade seja a exploração da atividade de “shopping center”, desenvolvido e/ou administrado por empresas do grupo da 5R.
- Após a obtenção do Habite-se relativo à totalidade do Shopping Praça Taquaral, o Fundo juntamente com os demais acionistas da Empreendedora Shopping Taquaral procederão à redução do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral, de forma a receber, a título de retorno do capital investido, as suas respectivas frações ideais do Shopping Praça Taquaral, equivalentes às participações detidas no capital social da Empreendedora Shopping Taquaral.



#### CRONOLOGIA DA OPERAÇÃO

##### I) Período de Construção:

O Shopping Praça Taquaral deverá estar concluído, com a licença de operação obtida, até março de 2015. Este prazo pode se estender por até 6 meses. Caso o shopping não esteja concluído neste prazo, incluída a carência citada, o Fundo poderá exercer a opção de venda de suas ações na Praça Taquaral Shopping do empreendimento ou substituição do Shopping Praça Taquaral por outro empreendimento semelhante do portfólio da SR.

##### II) Período de Maturação:

Período de maturação compreende o período desde a abertura do Shopping Praça Taquaral ao público, até 1 ano depois da inauguração. Durante este período o Shopping Praça Taquaral gerará receitas provenientes das locações das lojas, porém se a rentabilidade auferida pelos quotistas do Fundo não atingir pelo menos 9% a.a., a SR irá pagar o Prêmio de Locação de maneira que a rentabilidade auferida pelos quotistas seja de 9% a.a.

##### III) Período Pós-Maturação:

Período após a maturação de 1 anos do shopping. Nesta fase, a rentabilidade estará totalmente atrelada ao resultado operacional do shopping.

#### Associação entre SR e THCM para desenvolvimento do Shopping



**THCM**

Criada em 1999, a empresa atua no interior do estado de São Paulo primordialmente no desenvolvimento e implantação de loteamentos e condomínios residenciais. Em Piracicaba, foi responsável pela aprovação do projeto do Shopping Taquaral e pelos loteamentos residenciais e comerciais que estão sendo desenvolvidos nas proximidades do Shopping. Em maio de 2010 a THCM se associou com a SR permutando o terreno onde o Shopping Praça Taquaral será desenvolvido.

Nota: (1) Datas estimadas.

### ***Patrimônio do Fundo***

Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto:

- I- Preponderantemente, os Ativos Imobiliários previstos no item “Objeto do Fundo”, constante da página 40 deste Prospecto; e
- II- Ativos de Renda Fixa.

Entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Os ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador, sempre em observância as regras definidas na Instrução CVM nº 516/11.

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

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador e do Gestor;
- IV. Eleição de substitutos do Administrador e do Gestor;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XIII. Aprovar o desinvestimento em Ativos Imobiliários, desde que previamente aprovado pelo Gestor.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I acima deverá ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone. Essas alterações devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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.

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

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

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

A ausência de resposta pelo Cotista será considerada como abstenção às propostas apresentadas pelo Administrador.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado, as quais dependerão da aprovação de Cotistas que representem a metade, no mínimo, das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VI, IX e XI acima.

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

### ***Forma de Condomínio***

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

### ***Prazo***

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

### **Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto investir nos Empreendimentos, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários.

### **Prêmio de Locação**

O Prêmio de Locação corresponderá a uma remuneração mensal de 9,0% (nove por cento) ao ano, calculada sobre o valor efetivamente captado pelo Fundo, devendo ser pago ao Fundo em toda Data de Pagamento do Prêmio de Locação, desde a Data da Primeira Distribuição de Rendimentos até a data em que se completarem 12 (doze) meses contados da emissão, pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP, de Licença de Operação que compreenda, no mínimo, 100% (cem por cento) da área locável do Shopping Praça Taquaral.

Os valores devidos pelo Prêmio de Locação serão calculados mensalmente de acordo com a seguinte fórmula:

$$PRL = RME - RRO$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente a 9,0% (nove por cento) ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas da Primeira Emissão do Fundo, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior ao mês de referência (inclusive), ou a Data da Primeira Liquidação, no caso da primeira verificação, até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive), apurado da seguinte forma:

$$RME = VB \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

RME = Resultado Mínimo Esperado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VB: Valor Base correspondente ao valor total das Cotas subscritas e integralizadas de emissão do Fundo.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left(1 + \frac{9}{100}\right)^{\frac{n}{252}}$$

Onde:

n = Diferença entre o período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive), ou a data da liquidação financeira das Cotas do Fundo pelos Cotistas, no caso da primeira verificação, até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive).

**“Resultado Real Obtido”**: é o resultado financeiro obtido mensalmente pelo Fundo, no período compreendido entre o último dia (inclusive) útil do último mês anterior até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive), na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente ao resultado líquido decorrente da exploração econômica do Shopping Praça Taquaral, adicionada de toda a receita financeira líquida gerada pelo caixa do Fundo e pagas a este (observado que qualquer falta de pagamento, em determinado período mensal, do valor de principal, juros e/ou quaisquer outros rendimentos dos ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo será considerada como se tivesse sido recebido pelo Fundo), e descontados todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e cumprimento de seu objeto e eventuais tributos, taxas, contribuições que venham a ser devidas pelo Fundo em razão dos seus investimentos. Caso a atual legislação tributária aplicada aos fundos de investimento imobiliário seja alterada, passando a incidir tributos sobre as receitas imobiliárias, tais tributos serão devidos única e exclusivamente pelo Fundo.

**“Data de Verificação”**: a partir da Data da Primeira Distribuição de Rendimentos, todo primeiro dia útil do mês subsequente ao mês de referência, data na qual o Fundo deverá auferir o seu resultado líquido referente ao mês em referência, a fim de averiguar o Resultado Mínimo Esperado e o Resultado Real Obtido.

O Prêmio de Locação deverá ser pago ao Fundo todo o 5º (quinto) dia do mês, sendo que o 1º (primeiro) Prêmio de Locação deverá ser pago, de forma *pro rata die*, se for o caso, desde a Data da Primeira Distribuição de Rendimentos, até o último dia do mês anterior à data de seu pagamento.

O Fundo terá direito a receber o Prêmio de Locação até a data em que se completarem 12 (doze) meses, inclusive de forma proporcional em caso de meses incompletos, contados da data em que for emitida a Licença de Operação pela Prefeitura Municipal de Piracicaba-SP correspondente a 100% (cem por cento) da área locável do Shopping Praça Taquaral.

O atraso no pagamento do Prêmio de Locação dentro do prazo estipulado acarretará na incidência de (i) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, tomando-se como índice base o índice divulgado no mês imediatamente anterior ao da data de vencimento da obrigação pecuniária e como índice de atualização do mês imediatamente anterior ao efetivo pagamento, (ii) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, e (iii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data em que deveria ter ocorrido o pagamento da obrigação pecuniária até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

### ***Política de Investimento***

A política de investimentos do Fundo está descrita na seção “5. Política e Estratégia de Investimento”, constante da página 69 deste Prospecto.

### ***Representantes dos Cotistas***

A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários ou investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;

- II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

### **Demonstrações Contábeis**

O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas pelo Auditor Independente, registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

### **Patrimônio Líquido e Provisionamento**

As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

I - Os investimentos representados pelos Ativos Imobiliários serão contabilizados: (a) inicialmente pelo valor de custo, durante o período em que o respectivo Empreendimento estiver em desenvolvimento; e (b) pelo valor de mercado, a partir do momento em que o Empreendimento estiver performado e em funcionamento, nos termos do Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição dos Ativos Imobiliários e atualizado anualmente até o encerramento do exercício social do Fundo, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor, sendo certo que o primeiro Laudo de Avaliação relativo a qualquer Ativo Imobiliário deverá ser realizado apenas no exercício social posterior à sua aquisição pelo Fundo;

II - Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o Manual de Precificação de Ativos do custodiante; e

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

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

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

## **Política de Distribuição de Resultados**

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do item 7.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes dos Ativos de Renda Fixa, deduzidos os valores (i) de constituição da Reserva de Contingências, (ii) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Empreendimentos, (iii) das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Instrução CVM nº 472/08.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas (“Reserva de Contingência”). Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários, e que sejam de responsabilidade do proprietário dos Ativos Imobiliários, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, a saber:

- I - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Empreendimentos;
- II - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV - Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- V - Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

O Fundo distribuirá no 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 1º (primeiro) Dia Útil do mesmo mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

### ***Taxas e Encargos do Fundo***

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento;

- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, bem como todos aqueles custos previstos na Convenção de Condomínio como sendo de responsabilidade dos coparticipantes, na proporção de suas participações;
- 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 relacionados às atividades de consultoria especializada do Gestor;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de 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 Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

#### ***Prestadores de Serviço do Fundo***

Nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços abaixo listados:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e
- V. Auditoria Independente.

### ***Vedações do Administrador e do Gestor***

É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

I - Receber depósito em sua conta corrente;

II - Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - Contrair ou efetuar empréstimo;

IV - Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - Aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII - Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - Sem prejuízo do disposto no Item 11.2 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII - Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

I - Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II - Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

### ***Do Administrador***

#### ***Breve Histórico do Administrador***

O Administrador do Fundo é a Caixa Econômica Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Ativos de Terceiros (VITER), que prestará os serviços de administração do Fundo.

Fundada em 1861, a Caixa Econômica Federal é uma instituição financeira que atua também como principal agente das políticas públicas do governo federal.

A Caixa Econômica Federal é o maior banco público da América Latina, estando presente em todos os municípios brasileiros com uma ampla rede de atendimento. São mais de 36 mil unidades de atendimento, sendo 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de autoatendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUI. O patrimônio líquido da instituição era de R\$ 22,4 bilhões no final do terceiro trimestre de 2012. O total de recursos administrados atingiu R\$ 1,3 trilhão, sendo R\$ 396 bilhões em recursos de terceiros.

A atuação da Caixa Econômica Federal vai desde a atuação como banco comercial, até a execução de políticas governamentais, passando por setores como habitação, saneamento, infraestrutura e prestação de serviços (Fonte: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção “Sobre a Caixa”).

Cabe destacar a relevante participação da Caixa Econômica Federal na indústria de fundos de investimento e operações no mercado de capitais.

#### Histórico da VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

A Caixa Econômica Federal atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R\$ 349,7 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

Conforme o ranking de administrador divulgado pela ANBIMA, datado de fevereiro de 2013, a Caixa Econômica Federal ocupa a quarta posição em montante total administrado, com ativos de terceiros que somam aproximadamente R\$ 192,5 bilhões. No segmento imobiliário, a Caixa Econômica Federal investiu nos últimos 3 anos aproximadamente R\$ 10 bilhões em operações de dívida estruturada e private equity. Em fundos imobiliários, são aproximadamente R\$ 5 bilhões sob administração. A Caixa Econômica Federal também participou da estruturação e colocação do FII Almirante Barroso, FII Torre Almirante, FII CAIXA CEDAE, FII CAIXA TRX Logística Renda e FII Agências Caixa.

A VITER encerrou dezembro de 2012 com 30 produtos ativos no segmento chamado de Fundos Estruturados, sendo 12 fundos de investimentos em direitos creditórios, 11 fundos de investimentos em participações e 7 fundos de investimentos imobiliários, que representavam um patrimônio líquido total de R\$ 42,6 bilhões, incluindo o FI-FGTS.

#### *Serviços a serem prestados pelo Administrador*

O Administrador será nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento do Fundo, ou ainda conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pelas decisões tomadas pelos detentores das cotas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Adquirir, em nome do Fundo, a fração do Shopping Praça Taquaral que comporá o patrimônio inicial do Fundo e qualquer outro Ativo Imobiliário, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Prospecto;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

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

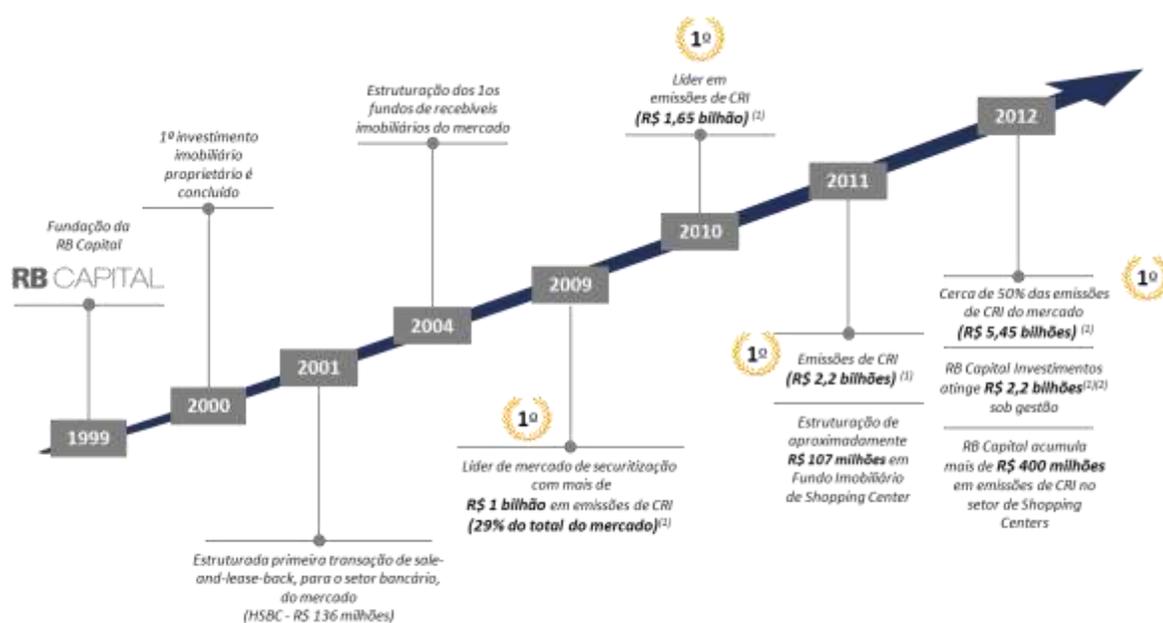
VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

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

- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV, acima, até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade.

## Do Gestor

### Breve Histórico do Gestor



Fonte: (1) Dados levantados com base na Cetip e na RB Capital.  
Nota: (2) Posição de Maio/2013.

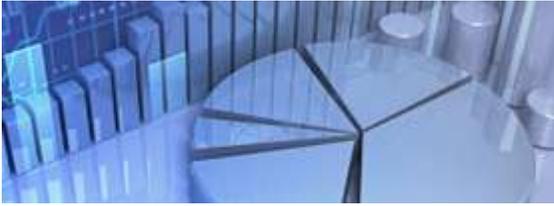
A RB Capital foi fundada em 1999 por um grupo de profissionais com larga experiência no mercado financeiro, liderados por Luis Cláudio Garcia de Souza.

Em abril de 2007 a empresa promoveu um aumento de capital, subscrito pela Lanx Capital, empresa independente de gestão de recursos, que passou a compartilhar o controle da empresa com os sócios fundadores da RB Capital através da empresa Financial Investimentos.

Com a nova estrutura de capital e com o objetivo de consolidar seu modelo de negócios, a RB Capital passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros de negócios e investidora em projetos estratégicos.

A RB Capital é uma companhia especializada em operações de (i) Gestão de Fundos, (ii) Investimentos Imobiliários e (iii) Crédito Estruturado e Securitização, cuja missão é gerir, desenvolver e financiar ativos no setor imobiliário.

(i) *Gestão de Fundos*



A gestão de fundos na RB Capital iniciou suas atividades em 30 de março de 2006, primordialmente com foco em fundos exclusivos fechados, assumindo posteriormente, a gestão de fundos abertos, além de novos fundos exclusivos para fundações, com o objetivo de adquirir ativos de crédito estruturado imobiliário.

Atualmente, a RB Capital é focada na gestão de ativos de origem do setor imobiliário ou atividades relacionadas, sendo responsável pela gestão de diferentes classes de fundos de investimento voltados aos diversos segmentos do setor imobiliário, incluindo, mas não se limitando, aqueles regulados pela Instrução CVM 409, fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de crédito privado estruturado.

Na data deste Prospecto, a RB Capital possui um volume sob gestão de cerca de R\$ 2,6 bilhões, distribuídos em 19 fundos ou veículos de investimento.

Abaixo segue uma breve descrição de alguns dos veículos de investimento imobiliário e os fundos de crédito estruturado que foram desenvolvidos e são geridos pela RB Capital.

Veículos de Investimento Imobiliário





*(ii) Investimentos Imobiliários*



A RB Capital atua em todas as etapas da cadeia de valor do desenvolvimento de projetos imobiliários: originação, seleção, estruturação e monitoramento de ativos imobiliários, atuando tanto na área residencial como na área comercial.



## Investimentos Imobiliários Residenciais

**Co-Investimento de R\$ 665 milhões**  
Portfólio: 85 projetos  
Sociedade: 21 incorporadores  
Nº unidades habitacionais: 21 mil  
VGV total estimado: R\$ 6,5 bilhões

### Empreendimentos Selecionados

 Investimento em projeto imobiliário, localizado em São Bernardo-SP, com 304 unidades VGV Total R\$ 45.000.000	 Investimento em projeto imobiliário, localizado em Rio de Janeiro-RJ, com 260 unidades VGV Total R\$ 85.000.000
 Investimento em projeto imobiliário, localizado em São Paulo-SP, com 384 unidades VGV Total R\$ 164.000.000	 Investimento em projeto imobiliário, localizado em São Paulo-SP, com 168 unidades VGV Total R\$ 66.000.000

**Financiamento de R\$ 543 milhões**  
Portfólio: 27 projetos  
Sociedade: 16 incorporadores  
Nº unidades habitacionais: 8,5 mil  
VGV total estimado: R\$ 1,4 bilhão

### Empreendimentos Selecionados

 Financiamento à projeto imobiliário, localizado em Belo Horizonte-MG, com 90 unidades VGV Total R\$ 23.000.000	 Financiamento à projeto imobiliário, localizado em Serra-ES, com 508 unidades VGV Total R\$ 66.900.000
 Financiamento à projeto imobiliário, localizado em São Cristóvão-RJ, com 566 unidades VGV Total R\$ 71.000.000	 Financiamento à projeto imobiliário, localizado em São Cristóvão-RJ, com 566 unidades VGV Total R\$ 71.000.000

A RB Capital já co-investiu e/ou financiou o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais ao redor do país com aproximadamente R\$ 7,8 bilhões de VGV e mais de 28 mil unidades, possuindo cerca de R\$ 1,2 bilhão em recursos sob sua responsabilidade destinados ao co-investimento e financiamento de empreendimentos residenciais e loteamentos junto a conceituados incorporadores imobiliários ao redor do país.

No financiamento de projetos residenciais, a RB Capital foi selecionada e aprovada como a única consultora imobiliária para um Fundo da Caixa Econômica Federal de R\$ 450 milhões, capitalizado com recursos do FGTS e destinado ao financiamento à construção imobiliária residencial para projetos de média e baixa renda, já tendo financiado cerca de R\$ 543 milhões, de um portfólio de 27 projetos, desenvolvidos por 16 incorporadores, com 8,5 mil unidades e VGV total estimado de R\$ 1,4 bilhão.

## Investimentos Imobiliários Comerciais

Os imóveis comerciais atualmente sob responsabilidade da RB Capital possuem um valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão, em propriedades imobiliárias comerciais de uso estratégico operacional de grande empresas, incluindo ativos como: centros de distribuição e logística, imóveis industriais, sedes administrativas e lojas de varejo, tendo a RB Capital participado de diversos projetos de desenvolvimento de imóveis corporativos construídos sob encomenda (built to suit) e da aquisição de imóveis já construídos com tais características.

Na data deste Prospecto, a RB Capital participou de 23 projetos imobiliários para empresas como Ambev, Carrefour, Wal-Mart, C&A, Saint-Gobain, Danfoss, Grupo Endesa, Barry-Callebaut, União de Lojas Leader, Magazine Luiza, Telhanorte, Natura, entre outras.

### (iii) *Crédito Estruturado e Securitização*



A RB Capital atua principalmente através de duas companhias de securitização imobiliária abertas perante a CVM, com ações listadas junto à SOMA, e de objeto social limitado às atividades de aquisição e securitização de créditos imobiliários.

A RB Capital é certificada pela Caixa Econômica Federal para venda de CRI ao FGTS, sendo a empresa que mais estruturou CRI para o FGTS ao longo dos últimos anos.

A RB Capital é uma das maiores companhias securitizadoras imobiliárias do mercado brasileiro. A empresa possui atualmente cerca de R\$ 11,8 bilhões em operações de CRI emitidas e colocadas junto a investidores.

Dentre as operações de securitização realizadas pela RB Capital podemos citar: operações imobiliárias residenciais, comerciais e de shopping centers.

#### *Valor agregado da RB Capital*

Pela independência da RB Capital e por seu grande conhecimento do mercado imobiliário brasileiro, a RB Capital tem o potencial de agregar valor ao Fundo utilizando-se de sua experiência no mercado imobiliário, incluindo:

- Capacidade de monitoramento do mercado, por meio da análise de produtos concorrentes no bairro ou região dos Empreendimentos Imobiliários;
- Administração ativa na tabela de preços de vendas, monitoramento da velocidade das vendas e controle de descontos eventualmente concedidos na tabela;
- Análise das despesas projetadas e realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, constante reconciliação das origens e aplicações de recursos do Fundo e monitoramento dos Empreendimentos Imobiliários *in loco*;
- Relacionamento com empresas do setor imobiliário e conhecimento dos riscos envolvidos em áreas ou projetos específicos;
- Conhecimento dos sistemas jurídico e fiscal brasileiros e capacidade de monitorar a *due diligence* externa dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo o projeto, o terreno e a revisão dos Parceiros; e
- Acompanhamento dos preços e tendências demográficas.

#### *Qualificação do Corpo Técnico*

A administração da Companhia é composta por profissionais experientes, com habilidades e conhecimentos complementares e cuja maioria atua em equipe no mercado financeiro/imobiliário há mais de 15 anos. Todos os diretores participam diretamente da condução dos negócios, assegurando dedicação total aos clientes e respondendo diretamente pela qualidade dos serviços prestados e dos investimentos realizados.

A RB Capital conta com uma equipe de 12 profissionais dedicados exclusivamente às atividades de gestão e consultoria imobiliária:



Abaixo segue um breve descritivo da qualificação dos sócios da RB Capital dedicados às atividades de gestão prestadas ao Fundo.

**Régis Dall’Agnese (Sócio da RB Capital desde 2006)**

- Sócio-diretor responsável pela gestão do Fundo e diretamente responsável por Fundos focados em investimentos em projetos imobiliários;
- Trabalhou na Rio Bravo Investimentos S.A., desde 1997 estruturando operações de crédito e securitização e gerindo e estruturando fundos de investimentos imobiliários;
- Em 2005, foi indicado pela revista “Investidor Institucional” como o melhor profissional do mercado de investimentos imobiliários;
- Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (1997); e
- Pós graduado em Economia Empresarial pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (2000).

**Slavik Merkoulouff (Sócio da RB Capital desde 2011)**

- Sócio co-responsável pela gestão de Fundos e diretamente responsável por Fundos focados em investimentos em operações de crédito e estruturadas;
- Foi sócio responsável pelas áreas administrativa e de distribuição de fundos, do multi-family office FMD Partners (2006-2008).
- Trabalhou nas áreas de controladoria e back-office e depois na área comercial da Quest Investimentos (2002-2005).
- Antes disso, trabalhou na área comercial de fundos offshore do CCF/HSBC Investment Bank (2001-2002)
- Formado em Administração de empresas com ênfase em finanças pela ESPM/São Paulo (2003).

Conforme exposto acima, a RB Capital possui equipe dedicada de profissionais à gestão e consultoria imobiliária de projetos imobiliários residenciais que combinam uma extensa experiência no mercado de investimento imobiliário e financeiro com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia real brasileira (“Equipe-Chave”). Os membros seniores da referida Equipe-Chave possuem, ao menos, as seguintes qualificações: (i) graduação em curso superior em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior; (ii) no mínimo 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou são especialistas setoriais com notório saber na área de investimento do Fundo; e (iii) disponibilidade e compatibilidade para a prática das atribuições previstas no Regulamento e no Contrato de Gestão.

*Serviços a serem prestados pelo Gestor*

O Fundo contratará, por meio do Contrato de Gestão, como Gestor do Fundo, com a RB Capital Investimentos Ltda.

O Gestor do Fundo realizará, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador, observado o Contrato de Gestão:

I. Gerir a carteira do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários e gestão dos Empreendimentos e dos Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária;

II. Prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas;

III. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venha a cometer;

IV. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

VI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;

VII. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;

VIII. Cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais decisões que direta ou indiretamente referem-se às atividades de gestão da Carteira;

IX. Analisar e monitorar as demonstrações de resultados obtidos dos Empreendimentos, de forma a apresentar recomendações para sua otimização;

X. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos nos quais o Fundo detém participação;

XI. Manter à disposição do Administrador departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

XII. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

XIII. Comunicar ao Administrador qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções; e

XIV. Encaminhar ao Administrador em até 30 (trinta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 30 (trinta) dias após o encerramento do exercício social, relatório nos termos do §2º do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

Para os fins do quanto disposto no inciso X acima, o Gestor adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo que o Gestor exercerá seu direito de voto em todas as referidas reuniões ou assembleias.

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A política de voto mencionada acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br), seguindo o link “Linhas de Negócios” - “Gestão de Fundos” - “Política de Voto”.

O Gestor é responsável perante o Administrador (i) pela legitimidade formal e material dos ativos que ingressarem na carteira do Fundo, e (ii) pela autenticidade e regularidade dos documentos e operações que tenham servido de base para a origem dos ativos do Fundo.

Caso o Administrador seja considerado responsável, desde que devidamente apurado e comprovado na forma prevista na legislação vigente, pelos prejuízos causados ao Fundo em virtude de condutas do Gestor contrárias à lei, ao Regulamento, à legislação e normas aplicáveis, o Gestor obriga-se a reembolsar o Administrador por todo e qualquer valor que este vier a desembolsar para indenização dos referidos prejuízos em razão da sua responsabilidade solidária, indenizando-o pelas perdas e danos morais ou patrimoniais e por qualquer custo ou despesa em que o Administrador tenha incorrido em razão da sua responsabilidade solidária com o Gestor.

### ***Características das Cotas***

As Cotas de emissão do Fundo serão de uma única classe e apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominal e escritural;
- (ii) todas as Cotas terão direito de voto na Assembleias Gerais de Cotistas; e
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O valor patrimonial das Cotas do Fundo corresponderá ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas.

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

Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvadas as questões tributárias dispostas no Capítulo XVI do Regulamento.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários. Não se aplica o disposto neste parágrafo quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

Nos termos da Lei nº 9.779/99, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado secundário, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Observadas a vedação acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Ademais, a proposta pela realização de novas emissões de Cotas pelo Administrador deverá ser acompanhada de apresentação de nova oportunidade de investimento em Ativos Imobiliários, de forma que eventuais recursos a serem obtidos com a nova emissão de Cotas será destinado à aquisição de tais Ativos Imobiliários.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, sendo ofertadas no mercado as cotas que não tiverem sido subscritas no âmbito do exercício do direito de preferência.

O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis após a Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a nova emissão de Cotas, respeitado o prazo máximo para exercício do direito de preferência de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação da nova emissão de Cotas em Assembleia Geral de Cotistas, a ser previamente informado aos Cotistas pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

No âmbito da nova emissão de Cotas aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista que não exercer seu direito de preferência no prazo estipulado não terá outra oportunidade de exercer seu direito de preferência, sendo as Cotas que não tiverem sido subscritas no âmbito do direito de preferência, ofertadas para o mercado.

#### ***Amortização de Cotas***

As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação do Gestor, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo de até 6 (seis) meses de seu recebimento pelo Fundo e desde que não ocorra reinvestimento pelo Fundo, observada a necessidade de retenção de eventuais valores destinados ao pagamento de despesas ou à Reserva de Contingência, conforme definida no subitem 14.1.2 do Regulamento.

### ***Dissolução e Liquidação do Fundo***

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo e a retenção de eventual reserva necessária para cobrir contingências.

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.

Deverá constar, das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

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

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

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 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

- Visão Geral do Setor Imobiliário no Brasil
- Fundamentos Econômicos
- Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes no Mercado
- Regulamentação do Setor Imobiliário
- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

### Visão Geral do Setor Imobiliário no Brasil

#### O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Devido ao atual panorama favorável do mercado brasileiro, observa-se uma crescente busca por investimentos alternativos com potencial para gerar rentabilidade e diversificação de carteira aos seus titulares. Esta crescente demanda por novas modalidades de investimentos tem contribuído para o desenvolvimento do mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário.

Os fundos de investimento imobiliário vêm se mostrando uma alternativa interessante de investimento para o investidor que procura um ativo diferenciado, que lhe proporcione perspectivas de rentabilidade superiores do que as apresentadas atualmente por ativos de renda fixa. O aumento da procura pelos fundos de investimento imobiliário está diretamente relacionado às características de distribuição de rendimentos aos cotistas, tratamento tributário e lastro representado por ativos imobiliários.

O investimento em fundos de investimento imobiliário também se mostra atrativo na medida em que possibilita o ingresso de pequenos e médios investidores no mercado de capitais, que tenham interesse em investir em ativos vinculados ao mercado imobiliário. O aumento da demanda por essa classe de ativo tem criado uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário.

Em 28 de fevereiro de 2011, de acordo com os dados divulgados pela CVM, a indústria brasileira dos fundos de investimento imobiliário era composta por mais de 206 fundos em operação, os quais totalizavam um patrimônio total de aproximadamente R\$ 16,6 bilhões.

O ano de 2012 representou período de consolidação do mercado nacional de FII como uma alternativa viável de funding para o setor de Real Estate. A contínua queda nas taxas de juros, mudanças nas regras da remuneração da caderneta de poupança e isenção fiscal foram os principais fatores para a popularização dos FIIs entre os investidores pessoas físicas, que em 2012 atingiu a quantidade de mais de 1.000.000 investidores pessoas físicas e um crescente número de investidores institucionais.

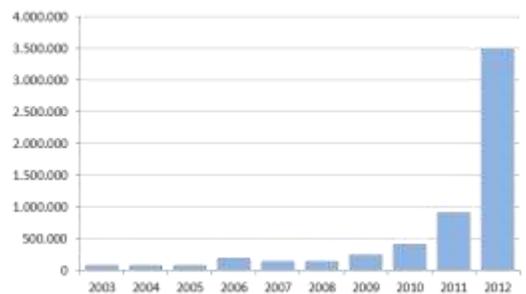
No ano de 2012, o mercado de FIIs negociados em bolsa de valores foi marcado por essa maior participação de pessoas físicas, que além de impulsionar novas emissões no mercado, cerca de 143,1% de crescimento ante o ano de 2011 (R\$ 8,23 bilhões em quotas), elevou o mercado secundário(1) a outro patamar, atingindo volume negociado de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões.

A contínua queda nas taxas de juros, mudanças nas regras da remuneração da caderneta de poupança e isenção fiscal foram os principais fatores para popularização dos fundos de investimento imobiliário entre investidores pessoas físicas, que em 2012 atingiu um universo de 6 dígitos de pessoas físicas e um crescente número de investidores institucionais.

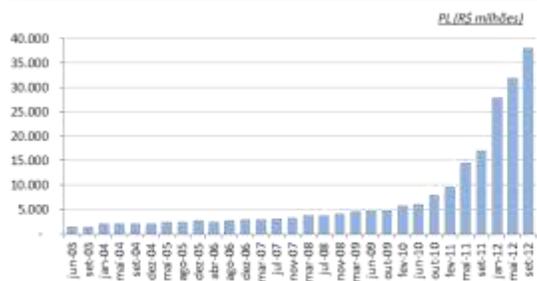
O aumento da participação de pessoas físicas no mercado de fundos de investimento imobiliário contribuiu para o aumento da liquidez destes investimentos no mercado secundário, no ano de 2012 houve aumento de 143,1% das emissões de quotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa, os quais tem seus rendimento isentos de imposto de renda. No ano passado foram emitidas quotas de fundos de investimento imobiliário, que são negociadas em bolsa, no valor total de R\$ 8,23 bilhões.

- O ano de 2012 representou período de consolidação do mercado nacional de FII como uma alternativa viável de *fundraising* para o setor de Real Estate.
- A contínua queda nas taxas de juros, mudanças nas regras da remuneração da caderneta de poupança e isenção fiscal foram os principais fatores para a popularização dos FIIs entre os investidores pessoas físicas, que em 2012 atingiu a quantidade de mais de 1.000.000 investidores pessoas físicas e um crescente número de investidores institucionais.
- No ano de 2012, o mercado de FIIs negociados em bolsa de valores foi marcado por essa maior participação de pessoas físicas, que além de impulsionar novas emissões no mercado, cerca de 143,1% de crescimento ante o ano de 2011 (R\$ 8,23 bilhões em quotas), elevou o mercado secundário<sup>(1)</sup> a outro patamar, atingindo volume negociado de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões.

#### EVOLUÇÃO RECENTE DOS NEGÓCIOS NA BMF&BOVESPA

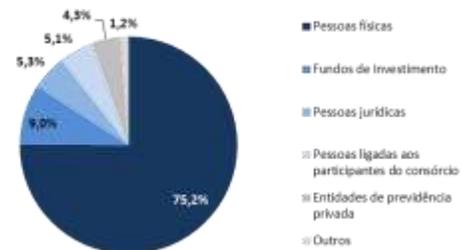


#### HISTÓRICO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E NÚMERO DE FII



Fonte: Todas as informações contidas no slide tiveram como base o Anuário Uqbar, 2013. Os gráficos de barra utilizam valores aproximados.  
Nota: (1) BMF&Bovespa.

#### COMPOSIÇÃO DO MONTANTE EMITIDO DE FII EM 2012



Os fundos de investimento imobiliário apresentam vantagens de investimento frente ao investimento direto em empreendimentos imobiliários em geral.

	Investimento FII	Investimento Direto
<b>Tributação</b>	Renda isenta de imposto de renda para pessoas físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor <sup>1</sup>	Incidência de imposto de renda sobre os rendimentos, dependendo da forma de investimento realizada
<b>Valor Investido</b>	Possibilidade de investir em empreendimentos, antes exclusivos a grandes investidores, com <b>volumes menores</b>	Necessidade de alto volume de capital
<b>Diversificação</b>	Possibilidade de <b>maior diversificação</b> por meio de investimentos em diferentes segmentos, regiões e pulverização de incorporadores – mitigando o risco do investimento	Concentração do risco em um único empreendimento
<b>Assuntos relacionados aos Empreendimentos</b>	<b>Terceirização:</b> gestão profissional especializada e responsável pelos empreendimentos  O investidor não precisa se preocupar pessoalmente com procedimentos referentes a certidões, escrituras, recolhimento do ITBI, entre outras burocracias inerentes ao negócio	O investidor é responsável pela avaliação, manutenção e otimização tributária relacionadas ao imóvel
<b>Liquidez</b>	Possibilidade de <b>vender as cotas no mercado secundário</b> por meio da BM&F Bovespa  Podendo haver venda parcial das quotas, não sendo necessário sair completamente do investimento	Gerada com a venda da participação no empreendimento

*Nota 1 - Isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do Fundo, contanto que o Fundo tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso o Fundo aplique 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% das Cotas do Fundo, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.*

*Nota 2 - A respeito da liquidez referente aos investimentos em fundos de investimento imobiliário, favor atentar ao fator de risco "Riscos Relacionados à Liquidez", constante na página 81 deste Prospecto.*

## Visão Geral do Mercado de Shopping Centers

### NÚMEROS DO SETOR

Setor com alta pulverização, tanto em número de shoppings centers quanto em ABL (Área Bruta Locável). Faturamento em 2012 das lojas em shoppings foi de R\$ 119,5 bilhões.

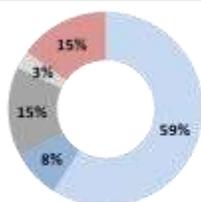
#### CRESCIMENTO NA ÚLTIMA DÉCADA (2000 – 2010)

- Nº de shoppings centers: Crescimento de 15,13%;
- Volume de ABL: Crescimento de 86,3%.

#### REPRESENTATIVIDADE DO SETOR

- Grande propulsor de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e geração de empregos;
- 19% do varejo nacional<sup>(1)</sup>;
- 7,7% do Produto Interno Bruto brasileiro;
- As companhias<sup>(2)</sup> de capital aberto do setor possuem apenas 23% da ABL no Brasil.

### ALTA CONCENTRAÇÃO DE SHOPPINGS NO SUDESTE (ABL)



■ Sudeste ■ Centro-Oeste ■ Nordeste ■ Norte ■ Sul

Fonte: Todas as informações contidas no slide tiveram como base a ABRASCE [dados de dezembro de 2012].

Notas: (1) Exclui vendas de combustíveis e GLP. (2) BR Malls, Multiplan, Iguatemi, Allianzco, Sonae Sierra e General Shopping.

### O SETOR EM NÚMEROS NO BRASIL

Número Total de Shoppings	463
A Inaugurar em 2013	41
Número Previsto para Dez/2013	504
Área Bruta Locável (milhões de m <sup>2</sup> )	11,59
Área Construída (milhões de m <sup>2</sup> )	28,92
Vagas para Carros	694.043
Lojas Total	83.631
Lojas Âncoras	2.509
Megalojas	1.673
Lojas Satélites	71.923
Lazer	836
Lojas de Serviços	6.690
Salas de Cinema	2.587
Empregos Gerados (2012)	877.000
Faturamento Estimado 2012 (R\$ bilhões)	119,5
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	398
Vendas em Relação ao Varejo Nacional <sup>(1)</sup>	19%

Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas localizadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> e todos os Shoppings associados da Abrasce. A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.

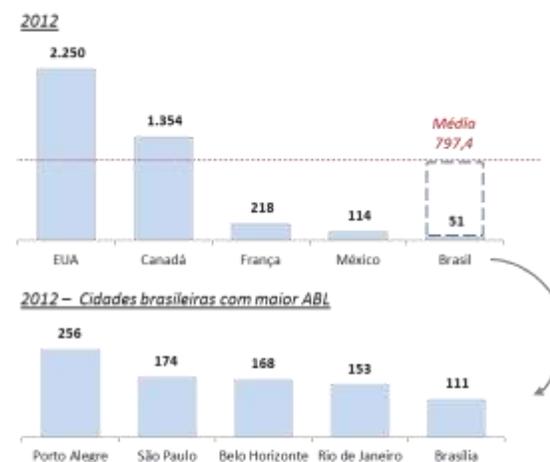
### % VENDAS DO VAREJO EM SHOPPINGS



- Pequena participação dos Shopping Centers no mercado de varejo evidencia alto potencial de crescimento do setor.
- Países como Canadá e Estados Unidos detêm uma participação 2 vezes maior que do Brasil.

Fonte: KSC / ABRASCE; IBGE Cidades.

### ABL/1.000 HABITANTES



- Baixa relação de ABL no Brasil com relação a países como Canadá e Estados Unidos, indica que há espaço para crescimento do setor.
- As cidades brasileiras com maior ABL apresentam um índice bem superior a média nacional, demonstrando a ainda baixa distribuição de ABL no interior do país.

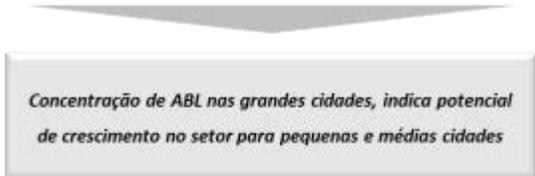
Fonte: ABRASCE, IBGE, cálculos & apresentação COLLIER 2011

## EXPECTATIVAS PARA NOVOS PROJETOS

---

Concentração de ABL nas grandes cidades e crescimento do poder de compra das cidades do interior podem influenciar o movimento da indústria de Shopping Centers para cidades do interior do Brasil:

- ✓ A região Sudeste, que possui 42% da população brasileira, concentra 59% da ABL total<sup>[1]</sup>;
- ✓ 71% da ABL total está alocada em 38 cidades com mais de 500 mil hab.<sup>[1]</sup>;
- ✓ 47% das cidades com mais de 100 mil habitantes não possuem Shopping Centers<sup>[1]</sup>;
- ✓ 52% das cidades com 200 mil hab. possuem um shopping ou nenhum<sup>[1]</sup>.



*Concentração de ABL nas grandes cidades, indica potencial de crescimento no setor para pequenas e médias cidades*

**Interior representa alta demanda e é foco para crescimento do setor. Segundo estudo do IBOPE Inteligência, 38 cidades brasileiras terão seu primeiro Shopping Center neste ano.**

Fonte: [1] Abraço e IBGE.

## Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes do Mercado

Por razões gerenciais, jurídicas e econômicas, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil é comumente implementado por meio de SPE, a qual fica responsável pela aquisição dos terrenos, contratação das vendas das unidades habitacionais, subcontratação da construção, administração do fluxo de caixa e controle dos pagamentos e dos recebíveis do empreendimento imobiliário. Além disso, a SPE costuma contratar, diretamente, o financiamento da construção, mediante a outorga de garantia pelos seus sócios.

As instituições financeiras brasileiras promovem tanto o financiamento da construção do empreendimento imobiliário como dos compradores das unidades habitacionais. Ademais, investidores também são fonte alternativa de recursos, alocando, conjuntamente com as instituições financeiras, recursos em operações de mezanino e *equity*. Referida fonte alternativa de recurso torna-se de suma importância quando as construtoras (i) usam dinheiro para comprar terrenos em que acreditam conseguir uma TIR mais atraente, (ii) não têm caixa disponível, ou (iii) pretendem diversificar o risco.

Geralmente, as construtoras ficam responsáveis pela incorporação dos empreendimentos imobiliários. Há mais de 18 construtoras de capital aberto no Brasil, totalizando uma capitalização de mercado de aproximadamente U\$ 25 bilhões. Exemplos dessas construtoras e incorporadoras são a Cyrela Brazil Realty, Rossi, Rodobens, PDG Realty, Tecnisa, Even Trisul, Gafisa, Agre, Brookfield Incorporações, Kallas, Tibério, Capital, Masb, MZM, Mbigucci, Ecocil, Yuny, Caenge, Mudar, MDL Realty, Cosil, Nomex, Grup LN e Engelux.

Via de regra, as parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são firmadas no nível das SPE e a governança corporativa a ser observada pelas partes envolvidas é estabelecida por meio de acordo de sócios, que abordam, dentre outros, critérios para diversificação do risco no empreendimento imobiliário.

## **Regulamentação do Setor Imobiliário**

### *Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária*

Para que aquisições de imóveis sejam dotadas de validade e segurança, referidas aquisições devem estar amparadas pela confirmação de que (i) os imóveis estão desonerados de ônus ou gravames em favor de terceiros a menos que os ônus ou gravames tenham sido constituídos para permitir o financiamento do próprio empreendimento, (ii) que sobre os imóveis não existem restrições de natureza legal, judicial, ambiental ou urbanísticas que possam prejudicar seu uso ou o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e (iii) que os alienantes (vendedores) não possuem restrições creditícias ou legais que impeçam a venda ou cujo valor exceda o seu patrimônio pessoal de forma a torná-lo insolvente.

A fim de demonstrar a possibilidade de aquisição de um determinado imóvel e a boa-fé do seu adquirente, em caso de contestação futura sobre a regularidade da aquisição do imóvel (decorrente de fraude à execução, fraude contra credores, dentre outros, que possam prejudicar e até anular aquisições), é necessária a realização de auditorias prévias nas documentações, tanto dos imóveis pretendidos, como de seus proprietários atuais e titulares anteriores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

---

- Política e Estratégia de Investimento
- Aquisição do Shopping Praça Taquaral
- A Administradora do Shopping Praça Taquaral
- Características do condomínio
- Contratos Financeiros
- Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre o Shopping Praça Taquaral
- Opinião do Administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação do Shopping Praça Taquaral
- Ativos de Renda Fixa
- Contrato de Construção
- Opção de Venda
- Acordo de Investimento
- Critérios de Elegibilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### *Política e Estratégia de Investimento*

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, observada a Política de Investimento adotada pelo Administrador, a qual visa proporcionar ao Cotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do recebimento de rendimento advindo da exploração dos Empreendimentos, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários.

A Política de Investimento consistirá na aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, em razão da exploração comercial dos Empreendimentos, os quais contarão com a participação de outros sócios, podendo ser a 5R ou outras sociedades/investidores.

Todo investimento a ser realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários deverá ser conduzido pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

O desinvestimento em qualquer Ativo Imobiliário dependerá da aprovação prévia do Gestor, bem como aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 7.1, inciso (XIII), do Regulamento.

Os recursos obtidos com o desinvestimento em qualquer Ativo Imobiliário poderão ser realocados em outro Ativo Imobiliário, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de até 6 (seis) meses, caso contrário, tais recursos deverão ser distribuídos aos Cotistas à título de rendimento ou amortização de Cotas.

O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários que se encontrem onerados, sendo que os Veículos de Investimento também poderão onerar seus ativos.

A seleção dos Empreendimentos pelo Gestor deverá observar os Critérios de Elegibilidade, abaixo descritos.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

## Aquisição do Shopping Praça Taquaral

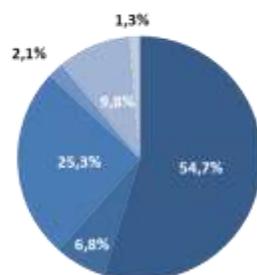
INAUGURAÇÃO ESTIMADA:	Março de 2015
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL):	30.255,77 m <sup>2</sup> , projeto já prevê futura expansão de aprox. 10.000 m <sup>2</sup> de ABL adicional
ESTACIONAMENTO	2.200 vagas sendo 1.300 cobertas (índice de 13,75 m <sup>2</sup> de ABL por vaga)
PERFIL PÚBLICO	Classe A (10,2%), B(47,2%), C (34,1%)
LOCALIZAÇÃO	Bairro Campus Taquaral, as margens da rodovia do Açúcar
DESENVOLVEDOR e ADMINISTRADOR	SR Shopping Centers



NÚMERO DE LOJAS: 173

DISTRIBUIÇÃO DO ABL (% m<sup>2</sup>)

- Âncoras<sup>(1)</sup>: 09
- Alimentação: 23
- Satélites: 135
- Lazer: 01
- Cinema: 06 salas
- Serviços: 04



- Ancoras - 54,7%
- Alimentação - 6,8%
- Satélites - 25,3%
- Lazer - 2,1%
- Cinema - 9,8%
- Serviços - 1,3%

ALGUMAS MARCAS PRESENTES NO SHOPPING



Fonte: Todos os dados contidos no slide foram fornecidos pela SR.  
Nota: (1) Inclui Supermercado.

O Shopping Praça Taquaral foi objeto de prévio Estudo de Viabilidade, bem como de prévio Laudo de Avaliação, tendo sido ambos elaborados por empresas especializadas e independentes, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/08.

A Empreendedora Shopping Taquaral, empresa constituída para o desenvolvimento de empreendimentos na modalidade “shopping center”, é atual detentora de 100% (cem por cento) do Shopping Praça Taquaral.

A Empreendedora Shopping Taquaral irá implantar e desenvolver o projeto do Shopping Praça Taquaral e, após a obtenção da licença de operação para a totalidade da área do Shopping Praça Taquaral, emitida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP, o Fundo poderá desenvolver mecanismos para receber a sua respectiva fração ideal do Shopping Praça Taquaral, sendo que, neste caso, o Fundo será titular da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Shopping Praça Taquaral.

O Shopping Praça Taquaral será desenvolvido conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Piracicaba sob nº46.470/10, em 03 de maio de 2010, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 0.786, expedido na mesma data, pelo Departamento de Controle e Fiscalização da Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP, contendo as seguintes características:

SHOPPING PRAÇA TAQUARAL
QUADRO RESUMO
<b>Identificação do Imóvel:</b> Imóvel localizado na Rodovia SP - 308, Comendador Mário Dedini (Rodovia do Açúcar Trecho Piracicaba/Capivari - Km 155 B) Bairro Taquaral, do Município de Piracicaba, Estado de São Paulo, Comarca da 2ª Circunscrição Imobiliário de Piracicaba/SP, objeto da matrícula nº 92.179 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba e com área total de terreno de 69.230,843 m <sup>2</sup> .

A Empreendedora Shopping Taquaral, na qualidade de atual proprietária do Shopping Praça Taquaral, será responsável pela implantação e desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

### CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO MACRO



#### Piracicaba - SP

- População: 368.650 habitantes;
- Domicílios: 112.220;
- Renda Média Mensal Domiciliar: R\$ 4.143;
- Domicílios por Classe Social (Agrupado): 50,5% AB / 39,0% C / 10,5% DE
- Produto Interno Bruto [% do Valor Adicionado]: 1,2% Agropecuária / 41,6 % Indústria / 57,2% Serviços;
- Presença de indústrias como:



### CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO MICRO



- Localização no Bairro Campus Taquaral, Piracicaba;
- Área que vem apresentando crescimento urbano nas últimas décadas - 2,3% (taxa média de crescimento anual - zona primária);
- População composta em sua maioria por habitantes das classes AB (57,4%) e C (34,1%) que integraram movimento de ascensão socioeconômica nos últimos anos;
- Situado ao lado da Universidade Metodista de Piracicaba, sua localização é um diferencial por não apresentar nenhum outro empreendimento de porte e características semelhantes;
- Além do fluxo de população flutuante (12.000 alunos e 700 funcionários da Universidade), a região detém um loteamento já lançado e um futuro empreendimento residencial, com potencial de acréscimo de cerca de 1.000 domicílios.

Fonte: Dados baseados na Pesquisa Gismarket.

### SHOPPING CENTERS DA REGIÃO



**Shopping Piracicaba<sup>(1)</sup>**  
1987  
(Inauguração)  
43.200 m<sup>2</sup>ABL  
BR Malls  
Público A-B-C



**Tivoli Shopping<sup>(1)</sup>**  
1998  
(Inauguração)  
22.078 m<sup>2</sup>ABL  
Sonae Sierra  
Público B-C



**Shopping Pátio Limeira<sup>(1)</sup>**  
2003  
(Inauguração)  
14.183 m<sup>2</sup>ABL  
AD Shopping  
Público A-B-C



**Shopping Center Limeira<sup>(1)</sup>**  
2012  
(Inauguração)  
25.500 m<sup>2</sup>ABL  
Lumine  
Público A-B-C

Fonte: (1) Colliers; (2) Pesquisa Gismarket.  
Nota: (1) Distância em linha reta.

### ZONA DE INFLUÊNCIA<sup>(2)</sup>



- Não há concorrência de shopping centers nas áreas de influência primária, secundária e terciária
- O Shopping Piracicaba está a uma distância de aproximadamente 13 km (pelas principais vias de acesso), cruzando toda a cidade. Adicionalmente este empreendimento está focado no público alvo A e B primordialmente, enquanto o Shopping Praça Taquaral tem como público alvo as classes B e C.
- A localização do Shopping Praça Taquaral é de fácil e rápido acesso através da rodovia do Açúcar (SP 308), o que poderá contribuir para a consolidação do Shopping como um polo regional de compras e lazer, uma vez que a cidade de Piracicaba exerce polarização sobre as cidades de menor porte no seu entorno.

## A Administradora do Shopping Praça Taquaral

A 5R é uma “joint venture” entre especialistas nas áreas de incorporação, desenvolvimento e administração. Trata-se da união entre a holding imobiliária de Edmundo Rossi (co-fundador da Rossi Residencial), com executivos do mercado de shopping centers como Felipe Fulcher e Cesar Garbin. O grande diferencial da empresa é prospectar, desenvolver, administrar e comercializar seus shoppings centers de maneira independente, pois seus executivos têm uma visão de longo prazo dos seus negócios e projetos.

Fulcher atuou na Europa, onde trabalhou por 10 anos no desenvolvimento e implantação de novos empreendimentos, além de expansões. Já Garbin tem mais de 25 anos de atuação nas áreas de comercialização, administração e marketing em shoppings em todo território nacional. A perspectiva sustentada por todos esses nomes é sólida com projetos em cidades de médio porte e capitais de todo o País.

### ESTRUTURA 5R MARÇO/2013



Nota: (1) Início da comercialização de locação da ABL do Shopping.

### CRONOLOGIA

2009	Jan/2009: Criação do grupo 5R.
2011	Mai/2011: Criação da 5R Shoppings
	Set/2011: Início de locação de espaços do Praça Rio Grande Shopping Center
2012	Out/2011: Início Obras Praça Rio Grande Shopping Center
	Mai/2012: Início de locação de espaços do Praça Uberaba Shopping Center
	Mai/2012: Início de locação de espaços do Praça Alvorada Shopping Center
	Jun/2012: Início de locação de espaços do Praça Uberlândia Shopping Center
	Jul/2012: Início de locação de espaços do Praça Taquaral Shopping
2013	Nov/2012: Início das Obras Praça Uberlândia Shopping Center
	Fev/2013: Início das Obras Praça Uberaba Shopping Center
	25/2013: Início das Obras Praça Taquaral/Alvorada
2014	15/2014: Início das Obras Praça Cavalhada/Americana
	15/2015: Início das Obras do Praça das Dunas/Mansaus
	2015

### PRINCIPAIS EXECUTIVOS

**FELIPE FULCHER**

- Mais de 12 anos de experiência no setor de Shopping Centers. Atuou 8 anos na Europa como Diretor na empresa de shoppings centers Sonae Sierra;
- Experiência no Desenvolvimento de mais de 10 shopping centers;
- CEO da 5R Shopping Centers, responsável pela área de Desenvolvimento de Shoppings Centers;
- Curso Universidade nos EUA, e MBA na Suíça.

**CESAR GARBIN**

- Mais de 25 anos de experiência no setor de Shopping Centers brasileiro. Atuou como Diretor em empresas como Iguatemi e Sonae Sierra;
- Experiência na Gestão de Shopping Centers em mais de 20 Shopping Centers, e 500.000 m<sup>2</sup> de ABL;
- COO da 5R Shopping Centers, responsável pelas áreas de Gestão, Marketing e Comercialização;
- Curso Administração na FUEL.

### ORGANIZAÇÃO OPERACIONAL 5R SHOPPING CENTER



Fonte: 5R Shopping Centers.

### ESTRATÉGIA DA 5R

A estratégia de desenvolvimento de Shopping Centers da 5R é norteada pelas seguintes características:

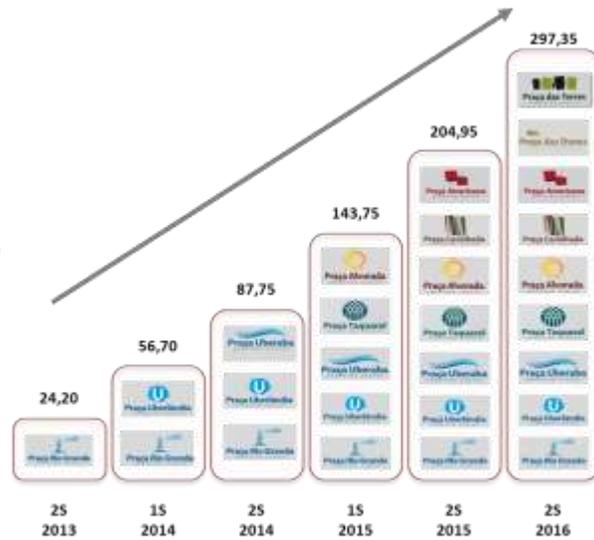
- Foco nas Classes “B” e “C”;
- Desenvolvimento de Shoppings “Green fields” e aquisições de Shoppings com potencial de Expansão;
- Cidades com população de no mínimo 200 mil habitantes;
- Organização Otimizada;
- Posicionamento com visão de longo prazo como investidor e proprietário;
- Integrar as atividades de Desenvolvimento, Comercialização e Administração/Gestão dos Shopping Centers.

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO PORTFÓLIO



## INAUGURAÇÕES PREVISTAS

(\*) ABL Total (em milhares de m²)



### Características do condomínio

Para a exploração do Shopping Praça Taquaral, o Fundo e os demais acionistas da Empreendedora Shopping Taquaral, após a redução de capital da Empreendedora Shopping Taquaral, celebrarão a Convenção de Condomínio, com a finalidade de disciplinar os direitos e as obrigações do Fundo, 5R e da TCI1, bem como regular o uso e a destinação do Shopping Praça Taquaral, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes, do Código Civil.

Fica desde já estabelecido que, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio relativa ao Shopping Praça Taquaral, foi contratada a empresa 5R Administração e Desenvolvimento de Shopping Centers Ltda., especializada na administração de “shopping centers”, para realização da gestão do Shopping Praça Taquaral.

Nos termos ainda da Convenção de Condomínio, os acionistas da Empreendedora Shopping Taquaral deverão, na proporção de suas participações, responder pelo rateio das despesas de funcionamento e desenvolvimento das atividades do Shopping Praça Taquaral a partir da data de sua entrega, sendo referidas despesas, sempre que possível, descontadas das receitas auferidas pelo Shopping Praça Taquaral anteriormente a distribuição de resultados.

### Contratos Financeiras

Não há.

### Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre o Shopping Praça Taquaral

Não há.

### Opinião do Administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação do Shopping Praça Taquaral

Os seguros a serem contratados são aqueles necessários e suficientes para que o Shopping Praça Taquaral seja resguardado e preservado como ativo do Fundo, observado o “Risco de Sinistro e de Perdas Decorrentes de Sinistros Não Cobertos pelos Seguros Contratados”, constante da página 92 deste Prospecto.

### ***Ativos de Renda Fixa***

As disponibilidades financeiras do Fundo serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Administrador deverá prestar os serviços de custódia dos valores mobiliários eventualmente investidos pelo Fundo, ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

Os custos relativos às atividades de custódia serão debitados do Fundo e os custos dos serviços de controladoria e escrituração de Cotas do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

### ***Contrato de Construção***

A 5R e TCI1 serão responsáveis pelo desenvolvimento e construção do Shopping Praça Taquaral, nas condições estipuladas em Contrato de Empreitada Total de Preço Global por elas celebrado ou suas subsidiárias, respeitando o projeto aprovado pelas autoridades competentes, sendo que eventuais vícios decorrentes da construção do Shopping Praça Taquaral serão de única e exclusiva responsabilidade da 5R e da TCI1 de forma solidária, as quais deverão tomar todas as providências e arcar com todos e quaisquer custos e despesas relativos ao reparo de quaisquer vícios comprovadamente verificados na construção do Shopping Praça Taquaral, ficando assegurado o direito da 5R e/ou da TCI1 obter diretamente com a construtora responsável o reembolso de tais custos e despesas.

### ***Acordo de Acionistas***

Será firmado acordo de acionistas entre o Fundo e a 5RTC, o qual tem por objetivo estabelecer os termos e condições que regerão suas participações na Empreendedora Shopping Taquaral, incluindo, mas não limitado a, o aporte de recursos, o exercício do direito de voto, a distribuição de lucros da Empreendedora Shopping Taquaral, a administração da Empreendedora Shopping Taquaral, a cessão e transferência das ações da Empreendedora Shopping Taquaral, a preferência na subscrição de novas ações e as situações de impasse que porventura venham a existir. Abaixo as principais características abordadas no Acordo de Acionistas:

ações Vinculadas: O acordo de acionistas vincula a totalidade das ações de emissão da Empreendedora Shopping Taquaral, integralizadas ou não, presentes e futuras, de propriedade do Fundo ou da 5RTC e de seus sucessores, a qualquer título.

Voto: Cada ação, incluindo aquelas subscritas e ainda aquelas que não tenham sido integralizadas, corresponderá a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas, sendo certo que todos os direitos do Fundo ou da 5RTC referentes às ações somente poderão ser exercidos de acordo com as disposições do acordo de acionistas.

Origem dos Recursos da Empreendedora Shopping Taquaral: A totalidade dos recursos necessários para o completo desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral pela Empreendedora Shopping Taquaral e para que esta faça frente às demais obrigações de qualquer natureza que lhe caibam sem se valer de empréstimos ou financiamentos, será advinda das receitas obtidas pela Empreendedora Shopping Taquaral, bem como de aportes de capital social na Empreendedora Shopping Taquaral realizada pelos acionistas, observadas as demais disposições do acordo de acionistas.

Obrigações de Aporte: O Fundo deverá aportar na Empreendedora Shopping Taquaral o valor de R\$ 116.346.500,00 (cento e dezesseis milhões, trezentos e quarenta e seis mil, e quinhentos reais), correspondente ao saldo em aberto nesta data das suas respectivas ações subscritas, sendo certo que, independentemente dos recursos que serão consumidos pela Empreendedora Shopping Taquaral, a obrigação de aporte do Fundo está limitada, única e exclusivamente, a referido valor.

A 5RTC, por sua vez, desde já se obriga a aportar na Empreendedora Shopping Taquaral a totalidade de recursos que superarem o valor do aporte do Fundo e que venham a ser necessários para a Empreendedora Shopping Taquaral cumprir com a conclusão do Shopping Praça Taquaral conforme características definidas entre as partes e com as demais obrigações da Empreendedora Shopping Taquaral de qualquer natureza, inclusive, mas não se limitando a, contingências, passivos, custos e despesas não previstos nos materiais relativos à construção e desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral, ainda que em montante superior ao valor das ações subscritas de titularidade da 5RTC.

Chamadas de Aporte: O Fundo e a 5RTC deverão aportar os recursos na Empreendedora Shopping Taquaral mensalmente, sempre em moeda corrente nacional e na medida em que se fizer necessário e conveniente para a Empreendedora Shopping Taquaral, conforme indicadas no relatório de medição de obras a ser realizado previamente a cada integralização.

Equalização da Participação: Tendo em vista a intenção do Fundo e da 5RTC que, durante todo o tempo em que figurarem como sócias da Empreendedora Shopping Taquaral, bem como ao final da construção e implementação do Shopping Praça Taquaral, cada qual detenha participação de 50% (cinquenta por cento) no Shopping Praça Taquaral, o Fundo ou a 5RTC estabeleceram mecanismos de equalização do percentual de participação na Empreendedora Shopping Taquaral

Receitas das primeiras CDU: As receitas da Empreendedora Shopping Taquaral decorrentes do pagamento de Cessão de Direito de Uso - CDU relativa à primeira comercialização de cada espaço/loja do Shopping Praça Taquaral serão exclusivamente da 5RTC e deverão ser mantidos na Empreendedora Shopping Taquaral até a data de conclusão do Shopping Praça Taquaral, sendo certo que tais recursos poderão ser utilizados para pagamento de despesas correntes próprias da Empreendedora Shopping Taquaral, preferencialmente as despesas relacionadas à construção do Shopping Praça Taquaral.

Utilização de Recursos: Os recursos disponíveis na Empreendedora Shopping Taquaral deverão ser utilizados de acordo com a seguinte ordem de prioridade, sob pena de violação do acordo de acionistas: (i) pagamento de despesas correntes próprias da Empreendedora Shopping Taquaral, preferencialmente as despesas relacionadas à construção do Shopping Praça Taquaral; (ii) constituição de reserva para pagamento de despesas futuras da Empreendedora Shopping Taquaral, já assumidas e conforme projeções; e (iii) distribuição dos dividendos da Empreendedora Shopping Taquaral para os acionistas.

Indicação dos Diretores: Caberá exclusivamente à 5RTC o direito de indicar os diretores da Empreendedora Shopping Taquaral, observando que esses deverão ser pessoas físicas residentes no país, acionistas ou não, profissionalmente qualificados para o exercício do cargo para o qual forem eleitos e de reputação ilibada. Os diretores indicados serão necessariamente aceitos pelo Fundo, obrigando-se o Fundo a utilizar os seus votos e a praticar todos os atos necessários à sua eleição e posse.

Período de Restrição: Até a ocorrência da redução de capital descrita abaixo, a 5RTC e seus sucessores não poderão, de forma direta, em nenhuma hipótese, vender, ceder, transferir, outorgar direitos, ou, de qualquer outra forma, alienar suas ações ou seus direitos de preferência para a subscrição de novas ações, a qual, se ocorrer, será considerada nula e sem efeito de pleno direito.

Direito de Preferência: Após o período de restrição descrito acima, os acionistas e/ou seus sucessores não poderão vender, ceder, transferir, outorgar direitos, ou, de qualquer outra forma, alienar a terceiros suas ações ou direitos de preferência para a subscrição de novas ações, sem ofertá-las primeiro ao outro acionista, que terá o direito de preferência para adquiri-las, em igualdade de condições com o potencial comprador.

Direito de Venda Conjunta (Tag Along): Sem prejuízo do direito de preferência acima, na hipótese de qualquer dos acionistas desejar alienar para terceiro a totalidade das ações de que for detentor, e no caso de o acionista remanescente não desejar exercer seu direito de preferência nos termos estabelecidos no acordo de acionistas, então o acionista remanescente terá o direito de exigir que essa alienação de ações pelo acionista ofertante englobe a totalidade das ações então detidas pelo acionista remanescente.

Fiança: Como garantia do fiel e pontual cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela 5RTC no acordo de acionistas ou dele decorrentes, TCI 1 e 5R, de forma solidária, prestaram fiança em favor do Fundo, obrigando-se como fiadoras de todos os valores devidos pela 5RTC nos termos do acordo de acionistas.

Fiança Bancária e Seguro Performance Bond: A 5RTC irá manter, durante toda a vigência do acordo de acionistas, em favor da Empreendedora Shopping Taquaral, (i) fiança bancária de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) relativa parcialmente à obrigação de aporte da 5RTC contratada junto a instituição financeira de primeira linha, e (ii) Seguro contratado na modalidade “performance bond” de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do valor total necessário para realização das obras do Shopping Praça Taquaral contratado junto a instituição financeira de primeira linha.

### ***Opção de Venda***

Foi outorgada ao Fundo, pela 5RTC, uma opção de venda sobre a totalidade das ações de emissão da Empreendedora Shopping Taquaral de titularidade do Fundo, integralizadas ou não, a qual poderá ser exercida, a exclusivo critério do Fundo, mediante a ocorrência de um ou mais dos seguintes eventos:

(i) Caso a comunicação de previsão de abertura do Shopping Praça Taquaral não seja entregue pela Empreendedora Shopping Taquaral aos locatários das lojas âncoras/cinema até o dia 31 de março de 2015;

(ii) Caso os espaços relativos às lojas âncoras e cinema não sejam entregues/disponibilizados aos respectivos locatários no prazo de até 120 (cento e vinte) dias anteriores a data de inauguração do Shopping Praça Taquaral comunicada pela 5R aos lojistas, ainda que decorrente de caso fortuito ou força maior;

(iii) Atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias na conclusão do Shopping Praça Taquaral em relação à data de conclusão do Shopping Praça Taquaral, ainda que decorrente de caso fortuito ou força maior;

(iv) Inadimplemento pela 5RTC da obrigação de realizar os aportes de recursos na Empreendedora Shopping Taquaral e que perdure por prazo superior a 90 (noventa) dias, ainda que decorrente de caso fortuito ou força maior;

(v) existência de passivos ambientais ou de qualquer natureza que inviabilize o Shopping Praça Taquaral e/ou cujo prazo de regularização (assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental ou equivalente, e etc.) seja superior a 180 (cento e oitenta) dias;

(vi) a desapropriação e/ou aforamento do imóvel;

(vii) existência de embargos relativos às obras do Shopping Praça Taquaral, independente de sua fundamentação, que resultem em paralisação das obras deste por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias, ainda que decorrente de caso fortuito ou força maior.

(viii) descontinuidade da vigência da fiança bancária contratada pela 5RTC em benefício da Empreendedora Shopping Taquaral para garantir a obrigação de aporte de recursos pela 5RTC na Empreendedora Shopping Taquaral e não cumprimento da obrigação de integralizar o valor pendente das quotas subscritas pela 5RTC, assim como a não renovação e/ou aditamento do seguro sempre que houver qualquer aumento dos aportes de recursos na Empreendedora Shopping Taquaral realizados até a conclusão do Shopping Praça Taquaral, conforme previsão do relatório de medição de obra realizado previamente a cada aporte de recursos na Empreendedora Shopping Taquaral;

(ix) decretação de falência da 5RTC, ou qualquer de suas controladoras, controladas ou coligadas; pedido de autofalência pela 5RTC ou qualquer de suas controladoras, controladas ou coligadas; pedido de falência da 5RTC ou de suas controladas ou coligadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; ou liquidação, dissolução ou extinção da 5RTC ou qualquer de suas controladas ou coligadas;

(x) Propositura, pela 5RTC ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou coligadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou ainda, ingresso, pela 5RTC ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou coligadas, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xi) Arresto, sequestro ou penhora de bens da Empreendedora Shopping Taquaral ou protestos legítimos de títulos contra a Empreendedora Shopping Taquaral ou suas controladas ou coligadas, de acordo com os procedimentos legais aplicáveis, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, e que não sejam sustados, sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados ou efetuados por erro e má-fé de terceiros, no prazo de até 30 (trinta) Dias úteis, contados da data em que a Empreendedora Shopping Taquaral tiver ciência da respectiva ocorrência;

(xii) Inadimplemento legítimo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, nos casos em que não haja previsão, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data estipulada para pagamento, de qualquer obrigação financeira da Empreendedora Shopping Taquaral em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xiii) descumprimento da obrigação de votar sempre em conjunto com o Fundo, acompanhando o voto do Fundo em qualquer Assembleia Geral, na hipótese do Fundo rescindir quaisquer dos seguintes contratos: (a) *Contrato de Desenvolvimento de Shopping Center* celebrado em 20 de junho de 2012, (b) *Contrato de Administração e Gestão de Shopping Center* celebrado em 16 de abril de 2012; e (c) *Instrumento Particular de Contrato de Mediação para Comercialização de Espaços Comerciais* celebrado em 20 de abril de 2012; e

(xiv) perda efetiva do poder de controle da 5RTC, como decorrência da alienação de controle indireto da 5RTC, até a efetivação da redução de capital da Empreendedora Shopping Taquaral.

Preço da Opção de Venda: O preço a ser pago pela 5RTC ao Fundo em função da aquisição das ações objeto da opção de venda independará do valor de mercado ou patrimonial de tais ações e do valor de avaliação do Shopping Praça Taquaral, e será equivalente ao total do investimento efetivamente realizado pelo Fundo na Empreendedora Shopping Taquaral, devidamente atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE e acrescido de juros à taxa de 10,2% a.a. (dez inteiros e dois décimos por cento ao ano), desde as respectivas datas de seus efetivos desembolsos pelo Fundo, até a data do pagamento do preço da opção.

No caso do exercício da opção de venda pelo Fundo em relação ao item “xiv” da opção de venda, previsto acima, o preço desta opção de venda, poderá ser (i) o preço da opção previsto acima ou (ii) o preço por metro quadrado de área bruta locável do Shopping Praça Taquaral negociado para composição do preço de alienação de controle indireta da 5RTC, o que for maior.

## **Acordo de Investimento**

Será firmado acordo de investimento entre o Fundo, a 5R, a 5R Properties, a 5RTC e a TC11, o qual tem por objetivo estabelecer os termos e condições que regerão o relacionamento entre as partes signatárias, com a finalidade de viabilizar o desenvolvimento, por meio da incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, do Shopping Praça Taquaral. As principais disposições previstas no mencionado acordo estão elencadas abaixo, de forma que as características e condições do Prêmio de Locação encontram-se devidamente descritas na subseção “Prêmio de Locação”, na página 40 deste Prospecto.

Reestruturação Societária: Para permitir a implementação da operação, a TC1 e a 5R deverão celebrar todos os atos necessários à transferência à 5RTC da totalidade das ações representativas do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral, de forma a consolidar na 5RTC a titularidade de 100% (cem por cento) da participação na Empreendedora Shopping Taquaral, bem como protocolar tais atos societários perante a Junta Comercial competente.

Compromisso: A 5RTC, já na qualidade de titular de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Empreendedora Shopping Taquaral aprovará: (i) a realização de aumento de capital da Empreendedora Shopping Taquaral mediante a emissão de novas ações ordinárias para subscrição pela 5RTC; e (ii) a emissão de novas ações ordinárias para subscrição pelo Fundo, de forma que o Fundo se comprometerá a subscrever as novas ações emitidas por meio do aumento do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral. As aprovações dispostas acima, bem como o ingresso do Fundo na Empreendedora Shopping Taquaral serão aprovados por meio de Assembleia Geral Extraordinária que irá reformular na íntegra o Estatuto Social da Empreendedora Shopping Taquaral. Desta forma, o Fundo e a 5RTC passarão a deter em conjunto, a totalidade das ações do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral.

Objetivo da Empreendedora Shopping Taquaral: A Empreendedora Shopping Taquaral terá como únicos objetivos o desenvolvimento, comercialização e exploração do Shopping Praça Taquaral, incluindo, mas não se limitando a exploração de estacionamentos.

Custos do Empreendimento e Aportes Adicionais: Caso os recursos financeiros aportados pelo Fundo na Empreendedora Shopping Taquaral não sejam suficientes para fazer frente à totalidade dos custos necessários ao completo desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral, a eventual necessidade de aportes adicionais para a Empreendedora Shopping Taquaral cumprir com a conclusão do Shopping Praça Taquaral e com as demais obrigações da Empreendedora Shopping Taquaral de qualquer natureza, inclusive, mas não se limitando a, contingências, passivos, custos e despesas não previstos nos materiais relativos à construção e desenvolvimento do Shopping Praça Taquaral, serão de responsabilidade da 5RTC.

Destinação dos Recursos Financeiros: Os recursos financeiros a serem aportados na Empreendedora Shopping Taquaral em razão do aumento de capital serão integralmente utilizados pela Empreendedora Shopping Taquaral para a realização das obras de construção do Shopping Praça Taquaral e execução das demais atividades inerentes ao seu desenvolvimento.

Obrigação de realizar o aumento de capital da 5RTC: A 5RTC deverá: (i) obter todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para o cumprimento das obrigações previstas acima, e (ii) realizar o aumento de capital e a emissão das novas ações da Empreendedora Shopping Taquaral, por meio de Assembleia Geral Extraordinária da Empreendedora Shopping Taquaral, de modo a possibilitar a subscrição da totalidade das ações pelo Fundo e pela 5RTC, e, a conseqüente celebração do acordo de acionistas.

Inadimplemento da 5RTC: Caso a TC1 e/ou a 5R não cumpram o quanto previsto no item “Reestruturação Societária” acima e/ou caso a 5RTC não cumpra o quanto previsto no item “obrigação de realizar o aumento de capital da 5RTC” acima, o Fundo, mediante notificação promovida por escrito, oferecerá à 5RTC, à 5R ou à TC1, conforme o caso, o prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados do recebimento de notificação para o cumprimento da obrigação em falta.

Decorrido o prazo da notificação sem que a obrigação seja cumprida, ao Fundo será lícito considerar rescindido, de pleno direito o acordo de investimento, e será aplicado à 5RTC, à 5R e à TC1, de forma solidária, multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor pago pela Fundo pela integralização das ações da Empreendedora Shopping Taquaral, que será devida ao Fundo, sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar prevista no Código Civil Brasileiro, que deverá ser paga ao Fundo em 10 (dez) dias contados do último dia do prazo concedido para cumprir com a obrigação em falta.

A multa não paga no prazo definido acima estará sujeita a juros de 1% (um por cento) ao mês, aplicados *pro rata*, e multa de mora de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pela variação do IPCA/IBGE.

Condição Resolutiva: Nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro, o acordo de investimento ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pelo Fundo nas seguintes hipóteses:

(i) se, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do acordo de investimento, não houver a confirmação formal e por escrito, (a) da disponibilização, pelo Fundo, dos recursos financeiros necessários ao pagamento integral de R\$ 116.346.500,00 (cento e dezesseis milhões, trezentos e quarenta e seis mil, e quinhentos reais), e, conseqüentemente, (b) da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, junto à CVM, para o regular exercício de suas atividades; e

(ii) se não houver a conclusão, de forma satisfatória, a critério do Fundo, da auditoria jurídica no Shopping Praça Taquaral, na Empreendedora Shopping Taquaral, na 5RTC, na 5R, na TCI 1 e nos antigos proprietários do Shopping Praça Taquaral ao longo dos últimos 10 (dez) anos, que demonstre não haver impedimentos à execução do Shopping Praça Taquaral de acordo com os termos do acordo de investimento, conforme documentos especificados na documentação solicitada pelo Fundo, bem como todas as certidões esclarecedoras de todo e qualquer apontamento porventura nela indicado, conforme previsto no acordo de investimento, a qual deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da entrega pela 5RTC da totalidade da documentação solicitada pelo Fundo. Caso o Fundo comunique à 5RTC, ao término do prazo de 30 (trinta) dias previsto acima, quanto à não viabilidade do Shopping Praça Taquaral, deverá demonstrar, na respectiva notificação, os motivos para tal decisão, sendo que nesta hipótese a 5RTC terá o prazo de 15 (quinze) dias para que justifique plenamente a capacidade de execução do Shopping Praça Taquaral.

A denúncia pelo Fundo poderá ser feita, conforme o caso, a qualquer momento dentro do prazo estabelecido para cada uma delas, a partir da ocorrência do evento ali citado, por intermédio de carta notificação, por via postal registrada, ou, ainda, através de e-mail ou judicialmente. Em consequência, feita a denúncia, operar-se-á a resolução automática do acordo de investimento, a qual vigorará independentemente de qualquer outra formalidade ou procedimento, judicial ou extrajudicial.

Obrigação de Indenizar: Obriga-se a 5R, a TCI 1 e a 5RTC a responderem, ressarcirem e manterem o Fundo indene de quaisquer custos, despesas e desembolsos, efetiva e comprovadamente, incorridos e/ou suportados pelo Fundo (inclusive como acionista da Empreendedora Shopping Taquaral e detentor indireto de participação no Shopping Praça Taquaral) e/ou pela Empreendedora Shopping Taquaral, decorrentes de quaisquer perdas, danos, responsabilidades, obrigações, ônus, passivos, contingências, reclamações, condenações (judiciais, arbitrais ou administrativas) e/ou penalidades de qualquer natureza originada (i) de atos do gerenciamento da Empreendedora Shopping Taquaral e do Empreendimento Shopping Praça Taquaral, de natureza comercial, civil, administrativa, fiscal, trabalhista ou previdenciária, conhecido ou não nesta data, contabilizado ou não nesta data, relacionado a qualquer período, ainda que anterior a esta data, mesmo que futuramente apurado; (ii) de fatos que configurem a não veracidade ou não exatidão das declarações e garantias prestadas no acordo de investimento; e (iii) da perda da propriedade/titularidade do Shopping Praça Taquaral em virtude de decisão administrativa, judicial ou arbitral que atribuir à propriedade do Shopping Praça Taquaral a terceiros.

Sempre que surgir uma demanda que implique em quaisquer dos danos previstas no parágrafo acima, o Fundo, a 5R, a TCI 1 ou a 5RTC se obrigam a informar as outras partes, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, a respeito da notificação, citação ou intimação sobre qualquer fato, ação ou medida judicial ou extrajudicial que a parte tenha recebido.

Após o recebimento da notificação mencionada, a 5R, a TCI 1 e a 5RTC deverão optar entre (a) pagar o montante da demanda em questão; ou (b) requerer a exclusão do Fundo e da Empreendedora Shopping Taquaral, conforme o caso, da lide, se legalmente viável, e/ou apresentar a defesa em nome da Empreendedora Shopping Taquaral e/ou do Fundo. Essa decisão deverá ser imediatamente comunicada ao Fundo, por meio de notificação que deverá ser enviada dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da primeira notificação. Em qualquer caso, será facultado ao Fundo denunciar a lide à 5R e/ou à 5RTC para que assumam a defesa às suas exclusivas expensas.

Todos os danos mencionados no primeiro parágrafo deste item, sofridos ou incorridos pelo Fundo serão pagos pela 5R e/ou pela 5RTC em até 10 (dez) Dias Úteis da entrega da notificação pelo Fundo informando sobre o dano e solicitando o pagamento da indenização e/ou ressarcimento, que será atualizado pela variação da taxa SELIC desde a data de seu respectivo desembolso até a data de seu efetivo reembolso pela 5R e/ou pela 5RTC, ou, caso se trate de ativo total ou parcialmente inexistente, desde a data-base do balanço da Empreendedora Shopping Taquaral até a data do efetivo reembolso pela 5R e/ou pela 5RTC. Caso o dano indenizável não seja pago dentro do prazo aqui estipulado, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do dano indenizável.

#### ***Critérios de Elegibilidade***

Os Empreendimentos deverão, necessariamente, ser localizados no Brasil, em quaisquer capitais e respectivas regiões metropolitanas, ou ainda, em quaisquer cidades com mais de 150.000 (cento e cinquenta mil) habitantes, sendo, nesse último caso, necessariamente nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, os quais deverão contar com acordo de governança corporativa.

Todos os Empreendimentos que irão compor o Patrimônio Líquido do Fundo deverão ser submetidos à avaliação por terceiro especializado, que comprove que as premissas de aquisição e expectativas de retorno dos investimentos estejam de acordo com as condições de mercado.

#### **Ativos Não Performados**

Para investimento em Empreendimentos ainda não performados, os quais são caracterizados pela ausência da certidão de Habite-se, alguns pré-requisitos mínimos deverão ser observados:

- a) Entrega do Empreendimento em data certa, assegurada por garantia satisfatória para o gestor, que poderá ser dentre outros (i) fiança bancária de instituição financeira de primeira linha, garantindo a entrega das obras; ou (ii) opção de venda contra a empresa que vier a realizar as atividades de incorporador do respectivo Empreendimento, desde que esta tenha qualidade de crédito considerada adequada; ou (iii) pagamento do preço de aquisição somente após entrega do empreendimento; ou (iv) *completion bond*;
- b) Contratação de seguro performance de no mínimo 10% do valor do contrato de construção, caso necessário;
- c) Receita mínima de locação mensal durante o período de obras a ser paga pela empresa que vier a exercer as atividades de desenvolvedor do respectivo Empreendimento, de modo a garantir um fluxo mínimo de receitas;
- d) Contrato de administração do “shopping center” já celebrado em condições de mercado;
- e) Estudo de viabilidade detalhado do “shopping center” e mercado desenvolvido por terceiro especialista;

- f) Pagamentos mediante evolução de obras e/ou execução do Empreendimento, com medição efetuada por terceiro independente;
- g) Aporte mínimo de capital dos sócios do Empreendimento antes do início dos desembolsos pelo Fundo (a ser definido);
- h) Validação do orçamento de obras por terceiro independente;
- i) Contrato de construção em regime de preço máximo garantido e de preço fixo; e
- j) Diligência jurídica, contábil e econômica.

#### **Ativos Performados**

Para investimento em Empreendimentos já performados, os quais são caracterizados pela presença de certidão de Habite-se, alguns pré-requisitos mínimos deverão ser observados:

- a) “Shopping center” já em operação;
- b) Contratos de administração do “shopping center” e estacionamento já celebrados e em condições de mercado;
- c) Estudo de viabilidade detalhado do “shopping center” e mercado desenvolvido por terceiro especialista;
- d) Validação da capacidade de expansão do “shopping center”, se for o caso; e
- e) Locação mínima contratada de 60% (sessenta por cento) da área bruta locável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. FATORES DE RISCO

---

- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Diluição
- Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco de Contingências Ambientais
- Riscos Tributários
- Riscos do Prazo
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Risco Jurídico
- Risco de Crédito Relacionado aos Locatários e às Empreendedoras
- Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento
- Risco de Vacância
- Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas
- Risco Oriundo dos Contratos de Locação
- Risco de Compartilhamento do Controle
- Risco da Alta Competitividade no Setor de “Shopping Center” no Brasil
- Risco Normativo para o Setor de “Shopping Center”
- Risco de Sinistro e de Perdas Decorrentes de Sinistros Não Cobertos pelos Seguros Contratados
- Risco Advindo de Acidentes
- Risco de Não diversificação da Carteira do Fundo
- Risco Relacionado à 5R
- Risco Relacionado à Não Subscrição da Totalidade das Cotas do Fundo
- Risco de Eventual Emissão de Cotas do Fundo Ser Concluída de Forma Parcial
- Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas
- Risco da Inexistência dos Atos Necessários à Reestruturação Societária da Empreendedora Shopping Taquaral
- Risco de novas emissões e do retorno de novos investimentos realizados pelo Fundo
- Risco Relativo ao não Pagamento do Prêmio de Locação
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.*

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo. Por esta razão, o investidor interessado na subscrição das Cotas deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

### ***Riscos relacionados à liquidez***

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

### ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento***

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

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Empreendimentos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Em caso de reavaliação positiva dos shoppings que seriam classificados como “propriedade para investimento”, conforme previsto na Instrução CVM nº 516/11, o *dividend yield* do Fundo poderá ser reduzido, uma vez que os rendimentos consideram somente os contratos de locação, reajustados pela inflação, desconsiderando a valorização imobiliária.

### ***Risco relativo à concentração e pulverização***

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

### ***Risco de diluição***

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso não participem da nova emissão de cotas.

### ***Não existência de garantia de eliminação de riscos***

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela 5R, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer outra instituição, tampouco com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### ***Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Empreendimentos que compõem ou irão compor a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida, levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo ou em seu reinvestimento.

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

### ***Risco de despesas extraordinárias***

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

### ***Risco das contingências ambientais***

Por se tratar de investimento em Empreendimentos, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

### ***Riscos tributários***

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, bem como do não enquadramento do Fundo ou de seus Cotistas às condições de isenção, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Riscos do prazo***

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

### ***Riscos macroeconômicos gerais***

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor de “shopping center”;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado dos títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

### ***Risco jurídico***

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

### ***Riscos de crédito relacionado aos locatários e às Empreendedoras***

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados. As respectivas Empreendedoras, em razão de suas atividades, estão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado de “shopping centers”.

### ***Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento***

Em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos para conclusão da obra, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. O construtor do Empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Empreendimento.

### ***Risco de Vacância***

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Empreendimentos, ainda que a empresa administradora dos Empreendimentos a ser contratada seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração dos Empreendimentos, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ademais, em função da situação de mercado do, é possível que a locação dos espaços vagos seja feita por valor inferior ao valor do contrato de locação anterior, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### ***Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas***

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de “shopping center” depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de “shopping centers” em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculada com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos “shopping centers”, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos “shopping centers”, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo.

Os resultados e o movimento em “shopping center” podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros “shopping centers” e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Empreendimentos.

Uma redução no movimento dos Empreendimentos como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos Empreendimentos e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Empreendimentos, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos Ativos Imobiliários pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising nos Empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento das receitas de “shopping centers” e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos “shopping centers”, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de “shopping center” pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas dos Empreendimentos, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

#### ***Risco oriundo dos contratos de locação***

Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/91, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil dos Empreendimentos, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Shopping Praça Taquaral por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Shopping Praça Taquaral fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios do Shopping Praça Taquaral e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

#### ***Risco de compartilhamento do controle***

A titularidade dos Empreendimentos será dividida com terceiros. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Empreendimentos. Mencionados terceiros, coproprietários dos Empreendimentos, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

### ***Risco da alta competitividade no setor de “shopping center” no Brasil***

O setor de “shopping centers” no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto “shopping center” requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de “shopping centers” têm levado a modificações nos “shopping centers” existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos “shopping centers”. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de “shopping centers”, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram a passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de “shopping centers” no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades do Shopping Praça Taquaral podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Shopping Praça Taquaral não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

### ***Risco normativo para o setor de “shopping center”***

A atuação regular de “shopping center” está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelos Empreendimentos, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso os Empreendimentos violem ou deixem de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do “shopping center”, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de “shopping center”, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de “shopping center” terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de “shopping center” no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de “shopping center”, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de “shopping center” já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de “shopping center”. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

### ***Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados***

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

Adicionalmente, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possíveis prejuízos para os Empreendimentos e para o Fundo. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, os Empreendimentos poderão não ser capaz de ter suas apólices de seguro renovadas em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

### ***Risco advindo de acidentes***

Os Empreendimentos, por serem local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do “shopping center” e seu gestor. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do “shopping center” migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos Ativos Imobiliários.

Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil dos Empreendimentos e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

### ***Risco de não diversificação da carteira do Fundo***

O Fundo destinará os recursos captados com a primeira emissão de Cotas para o desenvolvimento de apenas um Empreendimento, que integrará o patrimônio inicial do Fundo, de forma que, até que o Fundo adquira participação em novos Empreendimentos e diversifique sua carteira, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes a um único Empreendimento ou a poucos Empreendimentos, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos Cotistas.

### ***Risco relacionado à 5R***

A política de investimentos do Fundo consiste em investir em “shopping centers” desenvolvidos e/ou administrados pela 5R ou empresa de seu grupo econômico, de forma que algum evento negativo que envolva a 5R poderá, eventualmente, afetar o Fundo, impactando a rentabilidade das Cotas e, por consequência, o investimento dos Cotistas.

Ademais, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da 5R até o término do prazo de pagamento do Prêmio de Locação, uma vez que, na qualidade de principal pagadora do Prêmio de Locação, a 5R poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, incluindo a entrega do Shopping Praça Taquaral, acarretando, assim, eventual redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

#### **Risco Relacionado à Não Subscrição da Totalidade das Cotas do Fundo**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, o que resultará no cancelamento da Oferta pelo Coordenador Líder, com o conseqüente retorno do capital investido aos investidores.

#### **Risco de Eventual Emissão de Cotas do Fundo Ser Concluída de Forma Parcial**

Existe a possibilidade de que durante futuras emissões de cotas do Fundo, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

#### **Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **Risco da Inexistência dos Atos Necessários à Reestruturação Societária da Empreendedora Shopping Taquaral**

Para permitir a implementação da operação, a TC1 e a 5R deverão transferir à 5RTC a totalidade das ações representativas do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral, de forma a consolidar na 5RTC a titularidade de 100% (cem por cento) da participação na Empreendedora Shopping Taquaral, ato necessário para possibilitar a aquisição pelo Fundo do Shopping Praça Taquaral.

Na eventualidade da 5R e da TC1 não cumprirem os atos necessários para a reestruturação societária da Empreendedora Shopping Taquaral, não será possível a realização do aumento de seu capital social, o que impossibilitaria a transferência da participação do Fundo na Empreendedora Shopping Taquaral, e conseqüentemente, a aquisição do Shopping Praça Taquaral.

#### ***Risco de novas emissões e do retorno de novos investimentos realizados pelo Fundo***

Os investimentos em novos Empreendimentos (os quais poderão contar, ou não, com alguma garantia de rentabilidade, inclusive inferior a 9%), decorrentes de novas emissões de Cotas, poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo, tendo em vista que esta rentabilidade é diretamente afetada pela variação da receita percebida dos diversos Empreendimentos. Caso a rentabilidade do Fundo seja impactada negativamente, os rendimentos distribuídos aos Cotistas serão diretamente prejudicados, uma vez que a distribuição dos rendimentos aos Cotistas é realizada de forma proporcional à quantidade de Cotas detida por cada um deles.

Adicionalmente, o Prêmio de Locação não representa garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas, mas apenas uma remuneração mínima devida ao próprio Fundo (durante o período compreendido entre a Data da Primeira Distribuição de Rendimentos até a data em que se completarem 12 (doze) meses contados da emissão, pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP, de Licença de Operação) em razão do investimento deste no Shopping Praça Taquaral. O investimento, realizado durante o período em que o Prêmio de Locação é devido, em outro Empreendimento que não conte com a mesma remuneração mínima, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas da Primeira Emissão.

#### ***Risco Relativo ao não Pagamento do Prêmio de Locação***

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação, não é possível assegurar que a 5RTC terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação, nos termos previstos pelo acordo de investimento. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### ***Demais riscos***

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

## **7. DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

---

- Condições do Contrato de Distribuição
- Procedimentos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Contratação das Instituições Consorciadas
- Do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

### ***Condições do Contrato de Distribuição***

O Contrato de Distribuição foi celebrado em 13 de agosto de 2013 entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Coordenador Líder e a BM&FBOVESPA, o qual disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta.

As Cotas serão distribuídas aos Investidores, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado secundário, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, observado o prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início, não sendo as Instituições Participantes da Oferta responsáveis pela subscrição da quantidade de Cotas eventualmente não colocada e não havendo qualquer outra garantia de subscrição pelas Instituições Participantes da Oferta. No âmbito da Oferta, não será atribuída quantidade mínima ou máxima de Cotas a serem distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, de modo que todas as ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta serão submetidas ao correspondente Procedimento Operacional de Rateio das Cotas, caso ocorra um excesso de demanda.

Na hipótese de não ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas integrantes da Primeira Emissão até o término do Prazo de Distribuição, a Oferta poderá ser cancelada pelo Coordenador Líder.

Caso o Coordenador Líder opte por cancelar a oferta, os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores sem juros e correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da formalização do cancelamento da Oferta.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder assumiu a função de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e a publicação do Anúncio de Início.

O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta ou cópia na sede do Coordenador Líder e do Administrador, constantes da página 129 e seguintes deste Prospecto.

### ***Procedimentos da Distribuição***

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda e as Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

### ***Contrato de Garantia de Liquidez***

Não há e não será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

### ***Contratação das Instituições Consorciadas***

O processo de distribuição das Cotas do Fundo irá contar com a adesão das Instituições Consorciadas para participar do processo de distribuição das Cotas, as quais estarão sujeitas às obrigações e responsabilidades definidas nos documentos desta Oferta, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e da legislação em vigor.

Ademais, cada Instituição Consorciada será responsável por realizar todo e qualquer procedimento necessário de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (*suitability*), com relação aos investidores por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive obrigando-se a observar integralmente os termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, bem como da Circular do Banco Central do Brasil nº 3.461, de 24 de julho de 2009, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro dos investidores e os procedimentos de “*know your client*”, com relação aos investidores por ela intermediados, isentando o Administrador do Fundo de tal responsabilidade.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações previstas no respectivo Termo de Adesão e/ou de normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tais instituições deixarão de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenham recebido e informar imediatamente os investidores, que com elas tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 03 (três) Dias Úteis, contado da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis, desta forma, pela subscrição ou qualquer forma de garantia de subscrição da quantidade de Cotas eventualmente não colocada. No âmbito da Oferta, não será atribuída quantidade mínima ou máxima de Cotas a serem distribuídas pela Instituições Participantes da Oferta, de modo que todas as ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta serão submetidas ao correspondente Procedimento Operacional de Rateio das Cotas, caso ocorra um excesso de demanda.

Adicionalmente, as Instituições Consorciadas receberão a remuneração pactuada no respectivo Termo de Adesão, a qual será deduzida integralmente da remuneração devida ao Coordenador Líder, conforme previsto na seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” constante das páginas 103 a 106 deste Prospecto.

### ***Do Coordenador Líder***

#### ***Breve Histórico do Coordenador Líder***

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76.

Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos, diretores da RB Capital Holding S.A. (controladora do Gestor) são os sócios detentores da totalidade das quotas representativas da totalidade do capital social do Coordenador Líder.

Desde a sua aquisição, a empresa atua como Coordenador Líder das ofertas estruturadas pelo Grupo RB Capital, abaixo segue uma breve descrição de si e algumas das operações que já foram distribuídas pelo Coordenador Líder.

<p><b><u>FII RB Capital Prime Realty II</u></b>  <b>R\$ 80 MM</b>  72MM de cotas seniores e 8 MM de cotas subordinadas  Desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais</p>	<p><b><u>RB Capital General Shopping Sulacap - FII</u></b>  <b>R\$ 107 MM</b>  FII de desenvolvimento de shopping center administrado pela General Shopping</p>	<p><b><u>FII Vila Olimpia Corporate</u></b>  <b>R\$ 178 MM</b>  Aquisição de Lajes Corporativas para locação</p>
<p><b><u>CRI Aliance III</u></b>  <b>R\$ 82 MM</b>  Emissão de CRI lastreados em CCI representativa de Créditos Imobiliários oriundos de Contrato de Financiamento Imobiliário</p>	<p><b><u>CRI Rodobens</u></b>  <b>R\$ 133 MM</b>  Emissão de CRI lastreado em CCI representativas de Créditos Imobiliários oriundos de contratos de Compra e Venda de Quotas</p>	<p><b><u>Operações de CRI Petrobras</u></b>  <b>R\$ 3,5 Bi</b>  Operações de <i>Build to Suit</i> para financiamento imobiliário e Desmobilização via securitização</p>
<p><b><u>CRI Renner</u></b>  <b>R\$ 87 MM</b>  Operação de securitização para financiamento de um Centro de Distribuição no Rio de Janeiro - RJ</p>	<p><b><u>CRI Carrefour</u></b>  <b>R\$ 75 MM</b>  Operação de securitização para financiamento de um Centro de Distribuição em Itapevi - SP</p>	<p><b><u>Operações de CRI Vale</u></b>  <b>R\$ 347 MM</b>  Operações estruturadas de financiamento à construção de imóveis, terminais ferroviários e aquisição de locomotivas para uso da Vale</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. TRIBUTAÇÃO**

---

- Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio
- Informação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. TRIBUTAÇÃO

*Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.*

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

### ***Tributação do Fundo***

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por 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, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

O imposto 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.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de tributação, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

O Regulamento prevê em seu item 7.5 a proibição da subscrição ou aquisição pelo empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, de uma quantidade de Cotas superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, entretanto, caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### ***Tributação dos Investidores***

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização de rendimentos das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e desde que o quotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de cotas a terceiro, devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

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 deve ser incluído na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvados o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de cálculo das contribuições e tributada pelo lucro presumido, as quais aplica-se a alíquota zero, assim como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00 e que não residam em país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima ou inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Por sua vez, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 1.022/10.

Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

#### ***Tributação do 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 nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

#### ***Tributação do IOF/Câmbio***

Nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável, incluindo as operações realizadas para a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário, realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados, a alíquota do IOF/Câmbio será de 0% (zero por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e posteriores alterações, inclusive o Decreto nº 7.894, de 30 de janeiro de 2013.

A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro continua sujeita à alíquota zero.

### ***Imposto sobre investimentos em Ativos de Renda Fixa***

Nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

### ***Informação***

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, na hipótese do investimento do Fundo deixar de contar com a isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso: (i) a quantidade de cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, o Administrador informará o Cotista que for pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

---

- Taxa de Administração
- Remuneração do Administrador
- Remuneração do Gestor
- Remuneração do Auditor Independente
- Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### *Taxa de Administração*

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida, pelo Fundo, uma Taxa de Administração de 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos anualmente por IPCA/IBGE.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Pelos serviços de custódia dos valores mobiliários eventualmente investidos pelo Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração correspondente ao percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último Dia Útil do mês anterior. O pagamento será efetuado até o 5º Dia Útil do mês seguinte ao do serviço prestado, o qual deverá ser realizado pelo Administrador ao Custodiante. Ademais, o valor devido ao Custodiante terá o piso de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais, sendo este valor atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV.

Pelos serviços de controladoria e escrituração, será devido ao Escriturador, uma única vez, o valor de R\$ 100,00 (cem reais), pela prestação dos dois serviços. O pagamento único será efetuado até o 5º Dia Útil do mês seguinte ao início das atividades do Fundo, o qual deverá ser realizado pelo Administrador ao Escriturador.

Não haverá taxa de ingresso e saída e nem taxa de performance.

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber sua remuneração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador e o prazo de duração do Fundo.

### *Remuneração do Administrador*

O Administrador receberá, pela prestação direta ou indireta dos serviços de administração do Fundo e custódia, um percentual aplicável sobre o Patrimônio Líquido do Fundo vigente que será deduzido da Taxa de Administração, o qual será variável de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido abaixo:

Patrimônio Líquido do Fundo	Percentual de Remuneração do Administrador
Entre R\$ 120.000.000,00 e R\$ 180.000.000,00	0,19%
Entre R\$ 180.000.000,01 e R\$ 240.000.000,00	0,18%
Maior do que R\$ 240.000.000,01	0,17%

### **Remuneração do Gestor**

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o Gestor receberá pela prestação de serviços ao Fundo o montante remanescente da Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador previstas acima, nos termos da tabela abaixo:

<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	<b>Percentual de Remuneração do Gestor</b>
Entre R\$ 120.000.000,00 e R\$ 180.000.000,00	0,81%
Entre R\$ 180.000.000,01 e R\$ 240.000.000,00	0,82%
Maior do que R\$ 240.000.000,01	0,83%

Caso o valor da Taxa de Administração devida, conforme percentual descrito acima, seja inferior a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês, o Gestor não fará jus à nenhuma remuneração.

Na hipótese de o Gestor deixar de prestar serviços ao Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada, o Gestor fará jus a receber sua remuneração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Gestor e o prazo de duração do Fundo.

### **Remuneração do Auditor Independente**

O Auditor Independente receberá, pela revisão das demonstrações financeiras anuais do Fundo, o valor máximo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE.

O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração do Auditor Independente prevista no Regulamento.

### **Remuneração das Instituições Participantes da Oferta**

Será devido a cada uma das Instituições Participantes da Oferta uma remuneração, pela distribuição das Cotas do Fundo efetivamente realizada por cada uma das Instituições Participantes da Oferta, correspondente a 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) sobre o valor das Cotas efetivamente integralizadas, a ser paga, em uma só parcela, e devida no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a concessão do registro de funcionamento pela CVM.

Será devido às Instituições Participantes da Oferta o valor correspondente a 0,10% (um décimo por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, pela respectiva Instituição Participante da Oferta junto aos seus respectivos clientes, sendo este valor repassado diretamente via sistema operacional da BM&FBOVESPA, na Data da Primeira Liquidação ou nas Datas de Liquidação de Cotas Remanescentes, conforme o caso.

Não serão devidas ao Coordenador Líder e/ou às demais Instituições Consorciadas quaisquer outras comissões ou prêmio de sucesso além das previstas acima.

## **10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

---

- Relacionamento entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

### *Relacionamento entre as Partes*

Na data deste Prospecto, o relacionamento relevante existente entre as partes envolvidas na Oferta é o seguinte:

#### *Relacionamento do Administrador com:*

##### - o Coordenador Líder, ou com sociedades de seu grupo econômico:

O Administrador não possui nenhuma espécie de vínculo societário com o Coordenador Líder, ou empresas do grupo econômico deste. Não obstante, sociedades do conglomerado econômico do Administrador e do Coordenador Líder possuem relacionamento comercial, além daquele decorrente da prestação de serviços em decorrência da Oferta, uma vez que o grupo Caixa Econômica Federal é um dos maiores conglomerados financeiros do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros.

Na data do presente Prospecto, a sociedade RB Capital Companhia de Securitização, empresa do grupo econômico do Coordenador Líder, mantém uma conta corrente, em regime fiduciário, para recebimento dos recebíveis imobiliários, os quais são lastro das 75ª e 76ª séries de CRI, da primeira emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

O Administrador poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

O Administrador entende que não há operação realizada com o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico que possa levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

##### - o Gestor, ou com sociedades de seu grupo econômico:

O Administrador não possui nenhuma espécie de vínculo societário com o Gestor, ou empresas do grupo econômico deste.

Na data de assinatura do Regulamento do Fundo, o Administrador e o Gestor possuíam completa independência no exercício de suas respectivas funções no âmbito do Fundo e não possuíam qualquer conflito de interesses.

Na data do presente Prospecto, além dos serviços de administração do Fundo, mencionado no parágrafo anterior, o Administrador atua também como administrador, custodiante e/ou escriturador, conforme o caso, das cotas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Caixa RB Capital Habitação (CNPJ/MF n.10.740.479/0001-56), em que o Gestor presta serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, que perfazem um montante aproximado de R\$ 450 milhões de reais. Caso tudo ocorra conforme o previsto, o Gestor atuará como gestor deste fundo de investimento até a liquidação do mesmo.

Sem prejuízo dos esclarecimentos acima, o Administrador poderá, no futuro, contratar o Gestor e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuidor, operações de crédito, custódia, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

- a Empreendedora Shopping Taquaral, ou com sociedades de seu grupo econômico:

O Administrador não possui nenhuma espécie de vínculo societário com a Empreendedora Shopping Taquaral, ou empresas do grupo econômico desta.

O Administrador poderá, no futuro, ser contratado pela Empreendedora Shopping Taquaral e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a administração de carteira de valores mobiliários, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das atividades da Empreendedora Shopping Taquaral e/ou de sociedades do grupo econômico desta.

O Administrador entende que não há operação realizada com a Empreendedora Shopping Taquaral e/ou sociedades do grupo econômico desta, que possa levar a um conflito de interesses.

*Relacionamento do Coordenador Líder com:*

- o Gestor:

Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos, diretores da RB Capital Holding S.A. (sociedade controladora do Gestor) são detentores da totalidade do capital social do Coordenador Líder. Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos também figuram como cotistas do Gestor e/ou de outras empresas do Grupo RB Capital.

Ademais, os Srs. Glauber da Cunha Santos, Adalbero de Araújo Cavalcanti, Régis Dall'Agnese e Slavik Kalil Merkoulouff, além de figurar como diretores do Coordenar Líder, figuram como diretores de outras empresas do Grupo RB Capital. A Sra. Denise Kaziura figura como diretora de compliance do Gestor e do Coordenador Líder.

Anteriormente a presente Oferta, entre os anos de 2010 e a presente data, o Coordenador Líder participou da distribuição das cotas de emissão do RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliários - FII, RB Capital Prime Realty II Fundo de Investimento Imobiliários - FII, RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate, todos geridos pelo Gestor.

O Gestor e/ou empresas de seu grupo econômico poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder para a prestação de serviços de distribuição de títulos e valores mobiliários de sua emissão e/ou estruturação, bem como para outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

O Gestor entende que, na data deste Prospecto Definitivo não há operação realizada com o Coordenador Líder ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um Conflito de Interesses.

- a Empreendedora Shopping Taquaral:

O Coordenador Líder não possui nenhuma espécie de vínculo societário com a Empreendedora Shopping Taquaral, ou empresas do grupo econômico desta.

O Coordenador Líder e/ou empresas de seu grupo econômico poderá, no futuro, ser contratado pela Empreendedora Shopping Taquaral e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a administração de carteira de valores mobiliários, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das atividades da Empreendedora Shopping Taquaral e/ou de sociedades do grupo econômico desta.

O Coordenador Líder entende que não há operação realizada com a Empreendedora Shopping Taquaral e/ou sociedades do grupo econômico desta, que possa levar a um conflito de interesses.

*Relacionamento do Gestor com:*

- a Empreendedora Shopping Taquaral:

O Gestor, ou empresas de seu grupo econômico, possuem participação societária em sociedades de propósito específico, ou outras formas de associação para consecução de empreendimentos imobiliários, na quais a Empreendedora Shopping Taquaral, ou empresas do grupo econômico desta, detêm participação.

O Gestor e/ou empresas de seu grupo econômico poderá, no futuro, ser contratado pela Empreendedora Shopping Taquaral e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a administração de carteira de valores mobiliários, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das atividades da Empreendedora Shopping Taquaral e/ou de sociedades do grupo econômico desta.

O Gestor entende que não há operação realizada com a Empreendedora Shopping Taquaral e/ou sociedades do grupo econômico desta, que possa levar a um conflito de interesses.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

---

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

### *Informações aos Cotistas*

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
  - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:
  - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
  - 2) realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
  - 3) programa de investimentos para o semestre seguinte;
  - 4) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
    - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
    - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
    - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

- 5) relação das obrigações contraídas no período;
- 6) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 7) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 8) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

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

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

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

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

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

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX acima serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300 - 11º andar, e em ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII) ou, ainda, pelo e-mail “[gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br), bem como no website da CVM, ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

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

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos à Assembleias Gerais 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, se for o caso, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV. Fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

#### ***Remessa de Informações à CVM***

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à BM&FBOVESPA, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **12. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

### *Esclarecimentos a respeito da Oferta*

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

#### *Administrador*

##### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Avenida Paulista 2300 - 11º andar

CEP: 01310-300 - São Paulo - SP

At.: GEDEF - Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

Correio Eletrônico: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

Link direto para o Prospecto da Oferta: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) > opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII

#### *Coordenador Líder*

##### **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Amauri, 255, 5º andar

CEP 01448-000 - São Paulo - SP

At: Srs. Adalbero Cavalcanti / Bruno Boscolo / Cristina Mendes / Ricardo Almeida

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

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

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

Link para o Prospecto da Oferta:

[www.rbcapitaldtvm.com.br](http://www.rbcapitaldtvm.com.br), opção “ofertas”, item “Prospectos”, selecionar “2013” e escolher o fundo “RB Capital 5R Shopping Centers FII

#### *Gestor*

##### **RB Capital Investimentos Ltda.**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar

CEP 01448-000 - São Paulo - SP

At.: Sr. Régis Dall’Agnese / Sr. Slavik Merkoulouff

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

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

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

Link para o Prospecto da Oferta:

[www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br), opção “Informações”, item “Prospectos”, subitem “Fundos Imobiliários”, selecionar “2013” e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII

### ***Auditores Independentes***

#### **Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes**

Rua Alexandre Dumas, 1.981, Chácara Santo Antônio,  
São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Walter Dalsasso

Tel.: 55 11 5186-1000

Fax: 55 11 5181-8024

E-mail: wdalsasso@deloitte.com

Website: www.deloitte.com.br

### ***Assessor Legal***

#### **PMKA ADVOGADOS**

Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º andar

São Paulo - SP, CEP 05425-070

At.: Alexandre Assolini

Telefone: (11) 3133-2500

Fax: (11) 3133-2505

E-mail: aam@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

#### **Comissão de Valores Mobiliários - RJ**

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

#### **Comissão de Valores Mobiliários - SP**

Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

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

Praça Antonio Prado, 48

São Paulo - SP

www.bmfbovespa.com.br

Link direto para o Prospecto da Oferta: (www.bmfbovespa.com.br), Mercados/Ações/Ofertas  
Públicas/Ofertas em Andamento

### **13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

#### *Atendimento aos Cotistas*

Aplicando no Fundo, o Investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate o Administrador e/ou o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões.

#### *Administrador*

##### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Avenida Paulista 2300 - 11º andar

CEP: 01310-300 - São Paulo - SP

At.: GEDEF - Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

Correio Eletrônico: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

Link direto para o Prospecto da Oferta: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) > opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII

#### *Coordenador Líder*

##### **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Amauri, 255, 5º andar

CEP 01448-000 - São Paulo - SP

At: Srs. Adalbero Cavalcanti / Bruno Boscolo / Cristina Mendes / Ricardo Almeida

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. ANEXOS

---

- Anexo I** - Instrumento de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Versão em vigor do Regulamento do Fundo
- Anexo III** - Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores esforços, das Cotas da Primeira Emissão do Fundo
- Anexo IV** - Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- Anexo V** - Minuta do Boletim de Subscrição das Cotas
- Anexo VI** - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira e Laudo de Avaliação do Shopping Praça Taquaral
- Anexo VII** - Orçamento e Cronograma de Obras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

- Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001666599 em 26/04/2011.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administrador”),

Resolve:

1. Constituir o **RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo regulamento constante do “Anexo I” ao presente instrumento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”);
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I;
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, brasileiro, casado, economista, com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, portador da cédula de identidade RG nº 35.739.361-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 740.661.299-00, Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros do Administrador;
5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão” e “Cotas”, respectivamente), composta por até 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e

setecentas) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data de primeira integralização de Cotas no Fundo, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais). As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, “Oferta Pública” e “Instrução CVM nº 400/03”), a ser coordenada pela RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, sob o regime de melhores esforços de colocação; e

6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 400/03, necessários à obtenção: (i) da autorização para constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

São Paulo/SP, 24 de abril de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
MARCOS ROBERTO VASCONCELOS  
Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.  
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul  
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 082166599, livro e folha: 08282-112 em 26/04/2013.  
Seio Digital: TJDFT0130226162634KYQ1  
Para consultar o selo, acesse [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br).

---

**ANEXO II**

- Versão em vigor do Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

.....  
18.107.880/0001-65  
.....

---

**REGULAMENTO DO RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ: 18.107.880/0001-65**

16 de julho de 2013

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2011, de 22 de Fevereiro, a qual altera o Estatuto Social da Companhia de Investimentos em Infraestrutura de Energia S.A. (CIEI) e dá outras providências.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - FUNDO .....3  
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES.....3  
CAPÍTULO III - OBJETO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PÚBLICO ALVO.....7  
CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS .....9  
CAPÍTULO V - PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO .....16  
CAPÍTULO VI - COTAS.....18  
CAPÍTULO VII - ASSEMBLEIA GERAL .....21  
CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....25  
CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO .....26  
CAPÍTULO X - INFORMAÇÕES.....28  
CAPÍTULO XI - CONFLITOS DE INTERESSE.....31  
CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....32  
CAPÍTULO XIII - PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROVISIONAMENTO .....33  
CAPÍTULO XIV - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....34  
CAPÍTULO XV - VEDAÇÕES .....35  
CAPÍTULO XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....37  
CAPÍTULO XVII - FATORES DE RISCO.....40  
CAPÍTULO XVIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO .....53  
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS .....53



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1 20 QP. de Reg. de Títulos e Documentos  
Fica arquivado o/la registrada  
sob o nº 00147162 em 16/07/2013.

	na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”:</u>	A assembleia geral de Cotistas do Fundo disciplinada no Capítulo VII deste Regulamento.
<u>“Ativos Imobiliários”:</u>	A participação detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nos Empreendimentos, por meio de (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis que se enquadrem na política de investimento do Fundo; (ii) ações, cotas ou outros valores mobiliários, conversíveis ou permutáveis em ações/cotas, de emissão dos Veículos de Investimento; e (iii) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.
<u>“Ativos de Renda Fixa”:</u>	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, podendo ser (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, desde que, no último caso, emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<u>“Auditor Independente”:</u>	A empresa de auditoria responsável pela atividade de auditoria independente do Fundo.
<u>“BM&amp;FBOVESPA”:</u>	A BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS.
<u>“Contrato de Gestão”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> , a ser firmado entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, para estabelecer os termos e condições da prestação de serviços profissionais de gestão de



	financeira de cada Empreendimento.
“Fundo”:	O RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“Gestor”:	A RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.899, de 1º de agosto de 2006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09.
“Instrução CVM nº 306/99”:	A Instrução da CVM nº 306, de 05 de maio de 1999.
“Instrução CVM nº 400/03”:	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
“Instrução CVM nº 409/04”:	A Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
“Instrução CVM nº 472/08”:	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
“Instrução CVM nº 516/11”:	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“IPCA/IBGE”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Laudo de Avaliação”:	O laudo de avaliação de cada Empreendimento, a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, previamente à aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários.
“Lei nº 4.591/64”:	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei nº 8.245/91”:	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
“Lei nº 8.668/93”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei nº 9.779/99”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei nº 11.033/04”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

*β d*

“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, calculado de acordo com o item 13.1, abaixo.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos itens 3.2 e seguintes deste Regulamento.
“ <u>Poder Público</u> ”:	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou auto-regulatória.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 14.1.2, abaixo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 deste Regulamento.
“ <u>Veículo de Investimento</u> ”	Sociedades, fundos de investimento em participações ou fundos de investimento imobiliário, enquadrados na política de investimento do Fundo, que participem dos Empreendimentos.

### CAPÍTULO III - OBJETO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PÚBLICO ALVO

**3.1. Objeto.** O Fundo tem por objeto investir nos Empreendimentos, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários.

**3.2. Política de Investimento.** Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, observada a Política de Investimento adotada pelo Administrador, a qual visa proporcionar ao Cotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do recebimento de rendimento advindo da exploração dos Empreendimentos, mediante locação, arrendamento

ou outra forma legalmente permitida, bem como por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários.

3.2.1. A Política de Investimento consistirá na aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, em razão da exploração comercial dos Empreendimentos, os quais contarão com a participação de outros sócios, podendo ser a 5R ou outras sociedades/investidores.

3.2.2. Todo investimento a ser realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários deverá ser conduzido pelo Gestor, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.3. O desinvestimento em qualquer Ativo Imobiliário dependerá da aprovação prévia do Gestor, bem como aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 7.1, inciso (XIII), abaixo.

3.2.4. Os recursos obtidos com o desinvestimento em qualquer Ativo Imobiliário poderão ser realocados em outro Ativo Imobiliário, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de até 6 (seis) meses, caso contrário, tais recursos deverão ser distribuídos aos Cotistas à título de rendimento ou amortização de Cotas.

3.2.5. O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários que se encontrem onerados, sendo que os Veículos de Investimento também poderão onerar seus ativos.

3.2.6. A seleção dos Empreendimentos pelo Gestor deverá observar os Critérios de Elegibilidade, os quais estão devidamente descritos no Anexo A ao presente Regulamento.

3.2.7. As disponibilidades financeiras do Fundo serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

*P 4*

3.2.8. O Administrador deverá prestar os serviços de custódia dos valores mobiliários eventualmente investidos pelo Fundo, ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.9. O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**3.3 Público Alvo.** O Fundo é destinado a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e ao mercado de “shopping center”, observado o previsto neste Regulamento.

3.3.1. O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios de cada Empreendimento poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

#### CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**4.1. Administração e Prestação de Serviços.** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.

4.1.1. As atividades de custódia, controladoria e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente pelo Administrador, ou por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de tais serviços, a ser contratada pelo Administrador em nome do Fundo.

4.1.2. Os custos relativos às atividades de custódia serão debitados do Fundo e os custos dos serviços de controladoria e escrituração de Cotas do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração.

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

4.1.4. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

**4.2. Limitações do Administrador.** O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador.** O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis 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.

4.3.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizar referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

4.3.3. Após a averbação referida no Item 4.3.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

4.3.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

4.3.5. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VIII adiante.

4.3.6. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

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

I. Adquirir, em nome do Fundo, a fração do Empreendimento que comporá o patrimônio inicial do Fundo e qualquer outro Ativo Imobiliário, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

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

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

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

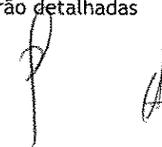
VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV, acima, até o término do procedimento;

- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XI deste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade.

4.4.1. Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros; e
- V. Auditoria independente.

4.5. **Atribuições do Gestor.** Ao Gestor caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Gestão:

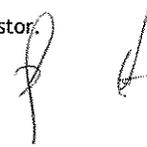




- X. Manter à disposição do Administrador departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- XII. Comunicar ao Administrador qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções; e
- XIII. Encaminhar ao Administrador em até 30 (trinta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 30 (trinta) dias após o encerramento do exercício social, relatório nos termos do §2º do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

4.5.1 O Gestor é responsável perante o Administrador (i) pela legitimidade formal e material dos ativos que ingressarem na carteira do Fundo, e (ii) pela autenticidade e regularidade dos documentos e operações que tenham servido de base para a origem dos ativos do Fundo.

4.5.2 Caso o Administrador seja considerado responsável, desde que devidamente apurado e comprovado na forma prevista na legislação vigente, pelos prejuízos causados ao Fundo em virtude de condutas do Gestor contrárias à lei, ao Regulamento, à legislação e normas aplicáveis, o Gestor obriga-se a reembolsar o Administrador por todo e qualquer valor que este vier a desembolsar para indenização dos referidos prejuízos em razão da sua responsabilidade solidária, indenizando-o pelas perdas e danos morais ou patrimoniais e por qualquer custo ou despesa em que o Administrador tenha incorrido em razão da sua responsabilidade solidária com o Gestor.



20.07. de Reg. de Títulos e Documentos  
Fizem arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001857162 em 18/07/2013.

## CAPÍTULO V - PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

**5.1. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**5.2. Amortização.** As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação do Gestor, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo de até 6 (seis) meses de seu recebimento pelo Fundo e desde que não ocorra reinvestimento pelo Fundo, observada a necessidade de retenção de eventuais valores destinados ao pagamento de despesas ou à Reserva de Contingência.

**5.3. Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo e a retenção de eventual reserva necessária para cobrir contingências.

5.3.1. 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.

5.3.2. Deverá constar, das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

5.3.3. Após a partilha de que trata o item 5.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

5.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a

2ª Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001857162 em 13/09/2013.

respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

5.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 5.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

5.3.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.3.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

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

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





6.1.5. Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6.1.6. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

6.1.7. As Cotas, após integralizadas, por meio de bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA, serão negociadas, exclusivamente, no mercado secundário, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

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

6.1.9. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

6.1.10. Não haverá resgate de Cotas.

**6.2. Primeira Emissão de Cotas.** O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a primeira emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais), divididos em 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas, no valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.

6.2.1. As Cotas da primeira emissão do Fundo serão integralizadas à vista.

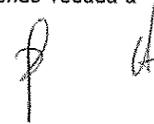
**6.3. Novas Emissões de Cotas.** O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

6.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

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

6.3.3. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, sendo ofertadas no mercado as cotas que não tiverem sido subscritas no âmbito do direito de preferência.

6.3.4. O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis após a Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a nova emissão de Cotas, respeitado o prazo máximo para exercício do direito de preferência de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação da nova emissão de Cotas em Assembleia Geral de Cotistas, a ser previamente informado aos Cotistas pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.



6.3.4.1. No âmbito da nova emissão de Cotas aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista que não exercer seu direito de preferência nos prazos estipulados no item 6.3.4 deste Regulamento, não terá outra oportunidade de exercer seu direito de preferência, sendo as Cotas que não tiverem sido subscritas no âmbito do direito de preferência ofertadas para o mercado.

## CAPÍTULO VII - ASSEMBLEIA GERAL

7.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

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



- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Aprovar o desinvestimento em Ativos Imobiliários, desde que previamente aprovado pelo Gestor.

7.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do Item 7.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

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

7.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

7.2. **Convocação.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

7.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 7.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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





**7.3. Ordem do Dia.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

7.4.2. A ausência de resposta pelo Cotista será considerada como abstenção às propostas apresentadas pelo Administrador.

7.4.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 6.1.7, acima.

**7.5. Voto.** 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.

7.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e observado o disposto no item 7.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

7.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

P d

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

7.5.3. Caso algum Cotista se encontre impedido ou em uma situação que o coloque potencial ou efetivamente em conflito de interesses, de qualquer natureza, as Cotas a ele pertencentes não serão computadas para fins do cálculo dos quóruns de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**7.7. Quóruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 7.7.1, abaixo.

7.7.1. Dependirão da aprovação de Cotistas que representem a metade, no mínimo, das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VI, IX e XI do Item 7.1, acima.

**7.8. Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 7.5.2, acima.

7.8.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o item 7.8, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou



II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

7.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 7.8, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

7.8.3. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 7.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

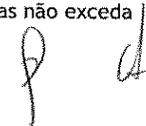
7.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 7.8.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

7.9. **Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

#### **CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

8.1. **Taxa de Administração.** Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de Cotas, será devida, pelo Fundo, uma Taxa de Administração de 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo devida uma remuneração mínima mensal de R\$15.000,00, corrigidos anualmente por IPCA/IBGE ("Taxa de Administração").

8.1.1. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.



29.07. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado cópia registrada  
sob o nº 0001257162 em 18/07/2013.

**8.2. Remuneração do Administrador e Custodiante.** O Administrador receberá, pela prestação direta ou indireta dos serviços de administração do Fundo e custódia, um percentual aplicável sobre o Patrimônio Líquido do Fundo vigente que será deduzido da Taxa de Administração, o qual será variável de acordo com o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido abaixo:

Patrimônio Líquido do Fundo	Percentual de Remuneração do Administrador
Entre R\$ 120.000.000,00 e R\$ 180.000.000,00	0,19%
Entre R\$ 180.000.000,01 e R\$ 240.000.000,00	0,18%
Maior do que R\$ 240.000.000,01	0,17%

8.2.1. A remuneração mínima mensal do Administrador será de pelo menos R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE.

**8.3. Remuneração do Gestor.** O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, o montante remanescente da Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador previstas no item 8.2 acima.

**8.4. Remuneração do Auditor Independente.** O Auditor Independente receberá, pela revisão das demonstrações financeiras anuais do Fundo, o valor máximo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE.

8.4.1 O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta no item 8.4 acima.

## CAPÍTULO IX - ENCARGOS DO FUNDO

### 9.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, bem como todos aqueles custos previstos na Convenção de Condomínio como sendo de responsabilidade dos coparticipantes, na proporção de suas participações;
- 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 relacionados às atividades de consultoria especializada do Gestor;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;



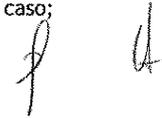
III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 3) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 4) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
  - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
  - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
  - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do

Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

- 5) relação das obrigações contraídas no período;
  - 6) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
  - 7) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
  - 8) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;



29 04. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivado pelo registrador  
em 02/04/2012 às 12:00:51.

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

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

10.1.1. A publicação de informações referidas no Item 10.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

10.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 10.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

10.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

10.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300 - 11º andar, e em [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII ou, ainda, pelo e-mail "[gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br)", bem como no website da CVM, ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

10.1.5. O Administrador deverá, ainda: (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no item 10.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos à Assembleias Gerais de

P d

Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, se for o caso, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV. Fatos relevantes.

#### CAPÍTULO XI - CONFLITOS DE INTERESSE

**11.1. Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

11.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pelo Fundo de imóvel de propriedade do Administrador ou do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a ela ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas o Administrador, para prestação de serviços para o Fundo.

11.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:



- I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus respectivos administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

## CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**12.1. Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

**12.2. Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

12.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

## CAPÍTULO XIII - PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROVISIONAMENTO

**13.1. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

- I. Os investimentos representados pelos Ativos Imobiliários serão contabilizados:  
(a) inicialmente pelo valor de custo, durante o período em que o respectivo Empreendimento estiver em desenvolvimento; e (b) pelo valor de mercado, a partir do momento em que o Empreendimento estiver performado e em funcionamento, nos termos do Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição dos Ativos Imobiliários e

atualizado anualmente até o encerramento do exercício social do Fundo, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor, sendo certo que o primeiro Laudo de Avaliação relativo a qualquer Ativo Imobiliário deverá ser realizado apenas no exercício social posterior à sua aquisição pelo Fundo;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o Manual de Precificação de Ativos do custodiante; e

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

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

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

#### CAPÍTULO XIV - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**14.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do item 7.1 acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.



segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### CAPÍTULO XV - VEDAÇÕES

15.1. **Vedações ao Administrador.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 11.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

P d

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

15.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

#### CAPÍTULO XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

16.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

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

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto

com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

16.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 16.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

16.1.2. De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a característica prevista no Inciso I e II do Item 16.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 6.1.6, acima.

16.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

16.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à

tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda, nesta hipótese, se dará a título de antecipação do imposto devido.

**16.2. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros.** Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; IN SRF 1.022, artigo 69, caput).

16.2.1. No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo Fundo e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados no caput, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN SRF 1.022 e Instrução Normativa SRF nº 208/02.

16.2.2. A isenção mencionada no item 16.2, acima, não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; IN SRF 1.022, artigo 39.

16.2.3. O tratamento diferenciado mencionado no item 16.2, acima, não se aplica, além da exceção mencionada no parágrafo anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), os quais estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

**16.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio).** Nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável, incluindo as operações realizadas para a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário, realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional -

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001957162 em 12/07/2013.

CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados, a alíquota do IOF/Câmbio será de 0% (zero por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e posteriores alterações, inclusive o Decreto nº 7.894, de 30 de janeiro de 2013.

16.3.1. A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro continua sujeita à alíquota zero.

**16.4. Imposto sobre investimentos em Ativos de Renda Fixa.** Nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

**16.5. Informação.** Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, na hipótese do investimento do Fundo deixar de contar com a isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso: (i) a quantidade de cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

16.5.1. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

16.5.2. Ainda, o Administrador informará o Cotista que for pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

P d



Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Em caso de reavaliação positiva dos shoppings que seriam classificados como “propriedade para investimento”, conforme previsto na Instrução CVM nº 516/11, o *dividend yield* do Fundo poderá ser reduzido, uma vez que os rendimentos consideram somente os contratos de locação, reajustados pela inflação, desconsiderando a valorização imobiliária.

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

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

**17.5. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso não participem da nova emissão de cotas.

**17.6. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer outra instituição, tampouco com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**17.7. Risco de desapropriação.** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Empreendimentos que compõem ou irão compor a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida, levando em conta os

parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo ou em seu reinvestimento.

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

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

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

**17.10. Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na

f d.

declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, bem como do não enquadramento do Fundo ou de seus Cotistas às condições de isenção, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

**17.12. Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

P d

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor de “shopping center”;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado dos títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**17.13. Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em

*p d*

razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**17.14. Riscos de crédito relacionado aos locatários e às Empreendedoras.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados. As respectivas Empreendedoras, em razão de suas atividades, estão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado de shopping centers.

**17.15. Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento.** Em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos para conclusão das obras, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e conseqüente a rentabilidade do Fundo. O construtor do Empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Empreendimento.

**17.16. Risco de Vacância.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Empreendimentos, ainda que a empresa administradora dos Empreendimentos a ser contratada seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração dos Empreendimentos, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ademais, em função da situação de mercado, é possível que a locação dos espaços vagos seja feita por valor inferior ao valor do contrato de locação anterior, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**17.17. Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas.** Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de "shopping center" depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor,



resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas dos Empreendimentos, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

**17.18. Risco oriundo dos contratos de locação.** Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/91, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil dos Empreendimentos, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no *shopping center* por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, os *shopping centers* ficam sujeitos à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios dos *shopping centers* e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais. Além disso, nos termos da legislação em vigor, a periodicidade mínima para a correção monetária do valor da locação é anual, de forma que eventuais flutuações bruscas no índice de inflação não impactarão no valor da locação até a próxima data de aniversário, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**17.19. Risco de compartilhamento do controle.** A titularidade dos Empreendimentos será dividida com terceiros. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Empreendimentos. Mencionados terceiros, coproprietários dos Empreendimentos, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

**17.20. Risco da alta competitividade no setor de *shopping center* no Brasil.** O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos *shopping centers* podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração de *shopping centers* não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

**17.21. Risco normativo para o setor de *shopping center*.** A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelos Empreendimentos, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso os Empreendimentos violem ou deixem de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do



investimento realizado pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possíveis prejuízos para os Empreendimentos e para o Fundo. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, os Empreendimentos poderão não ser capazes de ter suas apólices de seguro renovadas em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

**17.23. Risco advindo de acidentes.** Os Empreendimentos, por serem local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do *shopping center* e seu gestor. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos Ativos Imobiliários.

Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil dos Empreendimentos e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

**17.24. Risco de não diversificação da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados com a primeira emissão de Cotas para o desenvolvimento de apenas um Empreendimento, que integrará o patrimônio inicial do Fundo, de forma que, até que o Fundo adquira participação em novos Empreendimentos e diversifique sua carteira, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes a um único Empreendimento ou a poucos Empreendimentos, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos Cotistas.

**17.25. Risco relacionado à 5R.** A política de investimentos do Fundo consiste em investir em “shopping centers” desenvolvidos e/ou administrados pela 5R ou empresa de seu grupo econômico, de forma que algum evento negativo que envolva a 5R poderá, eventualmente,

afetar o Fundo, impactando a rentabilidade das Cotas e, por consequência, o investimento dos Cotistas.

**17.26. Risco Relacionado à Não Subscrição da Totalidade das Cotas do Fundo.** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, o que poderá resultar no cancelamento da Oferta pelo Coordenador Líder, com o consequente retorno do capital investido aos investidores.

**17.27. Risco de Eventual Emissão de Cotas do Fundo Ser Concluída de Forma Parcial.** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

**17.28. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

## CAPÍTULO XVIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

**18.1. Política de Direito de Voto.** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo que o Gestor exercerá seu direito de voto em todas as referidas reuniões ou assembleias.

18.1.1. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

18.1.2. A política de voto de que trata este parágrafo 18.1 ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br), seguindo o link “Linhas de Negócios” - “Gestão de Fundos” - “Política de Voto”.

## CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1. Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

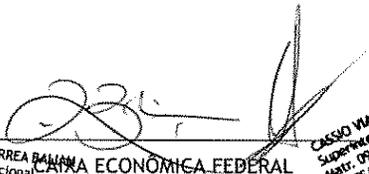
**19.2. Subscrição no Mercado Secundário.** A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

19.3. **Correio Eletrônico.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.4. **Morte ou Incapacidade.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

19.5. **Foro.** As Partes elegem o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro foro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo/SP, 16 de julho de 2013.

  
REBECA CORREA BAIAN  
Gerente Nacional  
Matr.: 067.287-0  
GEDEF/MZ/SP  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Administrador do Fundo  
CASSIO YAMA DE JESUS  
Superintendente Nacional  
Matr.: 091.983-1  
SUPE/SP  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

12º OFÍCIO DE REG DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
ICRS 504.BL A ; LOJA 07/08 - (Av.M3 Sul)  
ITel: 3214-5900 - Brasília-DF

APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS  
E DOCUMENTOS, PROTOCOLADO E REGISTRADO  
SOB O NÚMERO:  
0001857162  
ANOTADA MARGEM DO REGISTRO Nº  
0001666599

DO LIVRO PROTOCOLO  
BRASILIA-DF, 18/07/2013  
Selo Digital: TJDFT20130220375352TXES  
Para consultar o selo, acesse  
[www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101  
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474  
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

CARTILHA DO 2º OFÍCIO DE REGISTRAÇÃO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E PROSECUTOR JUDICIAL  
José Jorge Claudio de Sousa  
PROSECUTOR AUTORIZADO  
BRASÍLIA, 18/07/2013

**ANEXO A ao Regulamento do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII, datado de 16 de julho de 2013.**

**CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS EMPREENDIMENTOS**

Os Empreendimentos deverão, necessariamente, ser localizados no Brasil, em quaisquer capitais e respectivas regiões metropolitanas, ou ainda, em quaisquer cidades com mais de 150.000 (cento e cinquenta mil) habitantes, sendo, nesse último caso, necessariamente nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, os quais deverão contar com acordo de governança corporativa.

Todos os Empreendimentos que irão compor o Patrimônio Líquido do Fundo deverão ser submetidos à avaliação por terceiro especializado, que comprove que as premissas de aquisição e expectativas de retorno dos investimentos estejam de acordo com as condições de mercado.

**Ativos Não Performados**

Para investimento em Empreendimentos ainda não performados, os quais são caracterizados pela ausência da certidão de Habite-se, alguns pré-requisitos mínimos deverão ser observados:

- a) Entrega do Empreendimento em data certa, assegurada por garantia satisfatória para o gestor, que poderá ser dentre outros (i) fiança bancária de instituição financeira de primeira linha, garantindo a entrega das obras; ou (ii) opção de venda contra a empresa que vier a realizar as atividades de incorporador do respectivo Empreendimento, desde que esta tenha qualidade de crédito considerada adequada; ou (iii) pagamento do preço de aquisição somente após entrega do empreendimento; ou (iv) *completion bond*;
- b) Contratação de seguro performance de no mínimo 10% do valor do contrato de construção, caso necessário;
- c) Receita mínima de locação mensal durante o período de obras a ser paga pela empresa que vier a exercer as atividades de desenvolvedor do respectivo Empreendimento, de modo a garantir um fluxo mínimo de receitas;
- d) Contrato de administração do “shopping center” já celebrado em condições de mercado;

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada com a registrada  
sob o nº 0001857162 em 15/07/2013.

- e) Estudo de viabilidade detalhado do “shopping center” e mercado desenvolvido por terceiro especialista;
- f) Pagamentos mediante evolução de obras e/ou execução do Empreendimento, com medição efetuada por terceiro independente;
- g) Aporte mínimo de capital dos sócios do Empreendimento antes do início dos desembolsos pelo Fundo (a ser definido);
- h) Validação do orçamento de obras por terceiro independente;
- i) Contrato de construção em regime de preço máximo garantido e de preço fixo; e
- j) Diligência jurídica, contábil e econômica.

#### Ativos Performados

Para investimento em Empreendimentos já performados, os quais são caracterizados pela presença de certidão de Habite-se, alguns pré-requisitos mínimos deverão ser observados:

- a) “Shopping center” já em operação;
- b) Contratos de administração do “shopping center” e estacionamento já celebrados e em condições de mercado;
- c) Estudo de viabilidade detalhado do “shopping center” e mercado desenvolvido por terceiro especialista;
- d) Validação da capacidade de expansão do “shopping center”, se for o caso; e
- e) Locação mínima contratada de 60% (sessenta por cento) da área bruta locável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

- Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores esforços, das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DO  
RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**I - PARTES**

**RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF nº 18.107.880/0001-65 (“Fundo”), neste ato representado por sua instituição administradora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administrador”), neste ato representado por seus representantes legais infra-assinados;

**RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados; e

Como interveniente-anuente,

**BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“BM&FBOVESPA”).

O Administrador e o Coordenador Líder serão doravante referidos em conjunto como “Partes” e, cada qual, isoladamente como “Parte”.

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

(i) Considerando que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), constituído pelo Administrador do Fundo por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento, celebrado em 24 de abril de 2013 e registrado em 26 de abril de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001666599 (“Instrumento de Constituição”), o qual foi alterado pelo “*Instrumento Particular de 1ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 17 de maio de 2013 e registrado em 22 de maio de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001753000, pelo “*Instrumento Particular de 2ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 17 de junho de 2013 e registrado em 26 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001834091, pelo “*Instrumento Particular de 3ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 05 de julho de 2013 e registrado em 11 de julho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001847244, e pelo “*Instrumento Particular de 4ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 16 de julho de 2013 e registrado em 18 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1857162 (“Regulamento”);

(ii) Considerando que o Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;

(iii) Considerando que, por meio do Instrumento de Constituição, o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição das cotas integrantes da primeira emissão do Fundo (respectivamente, “Oferta”, “Cotas” e “Primeira Emissão”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”); e

(iv) Considerando que o Coordenador Líder concorda em prestar os serviços de coordenação da Oferta.

**RESOLVEM**, as Partes, celebrar o presente “*Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços, do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento*

*Imobiliário - FII* (“Contrato de Distribuição”) que será regido pelas cláusulas e condições adiante estabelecidas:

### III- CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O Coordenador Líder, segundo os termos e condições deste Contrato de Distribuição, compromete-se a distribuir as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, sob regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto na Cláusula Terceira abaixo (“Melhores Esforços”).

1.1.1. Para todos os fins de direito, o Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

1.2. Os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos neste Contrato de Distribuição, terão os significados que lhes são atribuídos no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Prospecto”).

#### CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DO FUNDO

2.1. A Oferta dependerá de autorização específica da CVM, conforme o disposto na Instrução CVM nº 472/08, na Instrução CVM nº 400/03 e demais normativos aplicáveis.

2.2. A Oferta terá por objeto 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas, da primeira emissão do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“Preço por Cota”), perfazendo o montante total de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) (“Volume Total da Oferta”).

2.2.1. A primeira integralização de Cotas do Fundo será realizada em 23 (vinte e três) Dias Úteis contados da data da publicação do Anúncio de Início (“Data da Primeira Liquidação”), sendo que a liquidação realizada na Data da Primeira Liquidação ocorrerá exclusivamente na BM&FBOVESPA.

2.2.2. O primeiro período de alocação se dará no período de 20 (vinte) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, no qual as Cotas serão alocadas conforme ordens de subscrição de Cotas recebidas dos Investidores, pelas Instituições Participantes da Oferta (“Primeiro Período de Alocação”), sendo que, caso, na Data da Primeira Liquidação não seja atingido o Volume Total da Oferta e o Coordenador Líder decida dar continuidade à Oferta das Cotas que ainda não foram subscritas (“Cotas Remanescentes”), a data de cada liquidação posterior (“Data de Liquidação das Cotas Remanescentes”) se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior ao período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data da última liquidação de Cotas, no qual as Cotas distribuídas serão subscritas e alocadas entre os respectivos investidores (“Período de Alocação de Cotas Remanescentes” e, em conjunto ou indistintamente com o Primeiro Período de Alocação, “Períodos de Alocação”).

2.2.3. No último dia de cada Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de Cotas alocadas, após o Procedimento Operacional de Rateio, adiante definido, se houver, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens de subscrição de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Após a liquidação de Cotas, seja na Data da Primeira Liquidação, seja na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, caso se verifique falha na integralização de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá (i) integralizar, diretamente ou indicar terceiro para integralizar as Cotas Remanescentes; ou, ainda, (ii) dar continuidade à Oferta até que ocorra a integralização da totalidade das Cotas Remanescentes, observados o Prazo de Distribuição. Caso não seja atingido o Volume Total da Oferta (em razão de falhas ou de qualquer outro motivo) e o Coordenador Líder opte por não dar continuidade à Oferta, este procederá à devolução dos recursos aos investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, ocasião em que o Administrador deverá proceder à imediata liquidação do Fundo. Ressalta-se que na hipótese do item (i) acima as Cotas integralizadas por terceiros indicados pelo Coordenador Líder serão alocadas exclusivamente para os terceiros indicados.

2.2.4. Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Valor Mínimo de Investimento”), exceto: (i) se, em virtude da quantidade de investidores, não for possível garantir o Valor Mínimo de Investimento aos Investidores, após o Procedimento Operacional de Rateio; (ii) se houver sobras de Cotas durante o Procedimento Operacional de Rateio das Cotas; e (iii) na ocorrência de falhas no processo de liquidação.

2.2.5. Caso, após o decurso do Prazo de Distribuição ou outro prazo inferior determinado pelo Coordenador Líder, sem que o Volume Total da Oferta tenha sido atingido, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data de encerramento do Prazo de Distribuição.

2.2.6. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis* a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão, mas participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. A primeira distribuição de rendimentos, a que fazem jus as Cotas da presente Oferta, será realizada no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente à integralização da totalidade das Cotas desta Oferta e publicação do Anúncio de Encerramento (“Primeira Distribuição de Rendimento” e “Data da Primeira Distribuição de Rendimento”), de modo que no período compreendido entre a data da publicação do Anúncio de Início e a Data da Primeira Distribuição de Rendimento não haverá evento de pagamento de rendimento. As demais distribuições de rendimentos, posteriores à Data da Primeira Distribuição de Rendimento serão processadas conforme a Política de Distribuição de Resultados descrita no Prospecto e no Regulamento.

2.3. As Cotas integralizadas serão distribuídas no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA, após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08 e após a publicação do Anúncio de Encerramento.

2.4. A distribuição pública das Cotas será registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5. As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e ao mercado de “shopping center”, observado o previsto no Regulamento.

2.5.1. Considera-se “Pessoa Vinculada”: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, agentes autônomos que prestem serviços, demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário, sociedades controladas, direta ou indiretamente, e clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados do Coordenador Líder ou das demais Instituições Consorciadas, abaixo definidas, (iii) administrador ou controlador da RB Capital Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09 (“Gestor”), (iv) qualquer outra pessoa que seja vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv).

2.6. As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominal e escritural em nome de seu titular;
- (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos;
- (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; e
- (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, os titulares das Cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”) não poderão requerer o resgate de suas cotas.

2.7. A propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista será comprovada por meio de extratos a serem expedidos semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, conforme o caso, pela BM&FBOVESPA ou pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de custodiantes e escriturador do Fundo, sendo este último caso, exclusivamente para as Cotas que não estejam depositadas para negociação na BM&FBOVESPA.

2.8. Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

2.8.1. Observada a vedação prevista no item 2.8 acima e as eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - REGIME DE COLOCAÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA**

3.1. O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo conforme Plano de Distribuição, abaixo definido, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

3.2. A distribuição das Cotas do Fundo, prevista neste Contrato de Distribuição, será realizada na forma e condições seguintes:

(i) A colocação das Cotas será pública, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, e em regime de Melhores Esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas;

(ii) A colocação pública das Cotas do Fundo somente terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início;

(iii) O prazo máximo para colocação pública das Cotas será de até 06 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento (“Prazo de Distribuição”); e

(iv) No âmbito da Oferta não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

3.3. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM nº 400/03, fixado nos seguintes termos (“Plano de Distribuição”):

(a) No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá alocar a sua ordem de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), após a publicação do Anúncio de Início da Oferta, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, observado o quanto disposto abaixo;

(b) Caso, no âmbito da distribuição das Cotas, exista excesso de demanda superior em um terço ao montante total da Oferta, será vedada a colocação das Cotas junto às Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03;

(c) Caso, no encerramento do Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda, as Cotas que foram alocadas no Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda (“Último Período de Alocação”) sofrerão um rateio, a ser realizado pela BMF&BOVESPA, conforme os seguintes procedimentos, em ordem cronológica: (i) se a quantidade de investidores do Último Período de Alocação permitir, será resguardado o Valor Mínimo de Investimento para os Investidores do Último Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas; e (ii) após a alocação de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, as Cotas que ainda estiverem disponíveis serão distribuídas entre os investidores do Último Período de Alocação, de forma proporcional à participação de cada um no volume total de ordens de subscrição do respectivo Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso não seja possível atender o Valor Mínimo de Investimento entre os investidores do Último Período de Alocação, será realizado o rateio proporcional entre os referidos investidores. Caso após os procedimentos descritos acima, venham a existir frações de Cotas, estas não serão consideradas, de forma que caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os investidores do Último Período de Alocação (“Procedimento Operacional de Rateio das Cotas”);  
e

(d) O investidor será informado no 1º (primeiro) dia útil após o encerramento de cada Período de Alocação, pela Instituição Participante da Oferta com a qual o mesmo tenha efetuada a respectiva ordem de subscrição, acerca do montante de Cotas a ele alocado.

3.3.1. O Procedimento Operacional de Rateio das Cotas irá assegurar a todos os investidores tratamento equitativo na hipótese de excesso de demanda.

3.3.2. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a publicação do Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à Primeira Distribuição de Rendimentos pelo Fundo, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de publicado o Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à Primeira Distribuição de Rendimentos pelo Fundo, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas, durante o período de colocação destas, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. O Fundo deverá realizar a Primeira Distribuição de Rendimento, oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, pro rata temporis, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas.

3.4. A integralização e liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta serão realizadas na Data da Primeira Liquidação e nas Datas de Liquidação de Cotas Remanescentes, conforme o caso, única e exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, observados os seguintes procedimentos operacionais:

i) até às 9h00 da data da liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames;

ii) até às 10h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao Fundo ou às Instituições Participantes da Oferta e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação física e financeira;

iii) até as 14h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os valores de possíveis falhas;

iv) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao Fundo ou ao Coordenador Líder, na conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder; e

v) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

3.5. A subscrição das Cotas será realizada mediante a celebração dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas.

3.6. Todas as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, sendo o pagamento em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&FBOVESPA.

3.7. Uma vez subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente publicação do Anúncio de Encerramento.

3.7.1. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas integrantes da Primeira Emissão até o término do Prazo de Distribuição, a Oferta poderá ser cancelada pelo Coordenador Líder.

3.7.1.1. Caso o Coordenador Líder opte por cancelar a Oferta os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores sem juros e correção monetária, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da formalização do cancelamento da Oferta.

3.8. Observado o disposto no item 3.8.1 abaixo e eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, não há limitação à subscrição de Cotas por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, desde que enquadrados no público alvo da Oferta e observado o Valor Mínimo de Investimento.

3.8.1 Nos termos da Lei nº 9.779/99, a quantidade de cotas de emissão do Fundo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado secundário, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do item 2.8, acima.

#### **CLÁUSULA QUARTA - CONTRATAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS**

4.1. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contatadas por meio de carta convite (“Instituições Consorciadas Aderentes”), ou, ainda, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas (“Instituições Consorciadas Especiais”, sendo as Instituições Consorciadas Aderentes e as Instituições Consorciadas Especiais igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Instituições Consorciadas”, sendo o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às obrigações e responsabilidades definidas nos documentos da presente Oferta, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

4.1.1. A participação de Instituições Consorciadas será formalizada por meio da assinatura de termo de adesão ao presente Contrato de Distribuição, conforme constante de modelo previsto no Anexo I (“Termo de Adesão”), e não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos deste Contrato de Distribuição, de forma que as Instituições Consorciadas estarão sujeitas às obrigações e responsabilidades definidos nos documentos da presente Oferta, previstas neste Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e da legislação em vigor.

4.1.2. Cada Instituição Consorciada será responsável por realizar todo e qualquer procedimento necessário de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (*suitability*), com relação aos investidores por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive obrigando-se a observar integralmente os termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme

alterada, bem como da Circular do Banco Central do Brasil nº 3.461, de 24 de julho de 2009, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro dos investidores e os procedimentos de “*know your client*”, com relação aos investidores por ela intermediados, isentando o Administrador do Fundo de tal responsabilidade (Procedimentos *know your client e suitability*).

4.1.3. Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações previstas no respectivo Termo de Adesão e/ou de normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tais instituições deixarão de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenham recebido e informar imediatamente os investidores, que com elas tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 03 (três) Dias Úteis, contado da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade indicada no Boletim de Subscrição.

4.1.4. As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis, desta forma, pela subscrição ou qualquer forma de garantia de subscrição da quantidade de Cotas eventualmente não colocada. No âmbito da Oferta, não será atribuída quantidade mínima ou máxima de Cotas a ser distribuída por cada Instituição Participante da Oferta, de modo que todas as ordens recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta serão submetidas ao correspondente Procedimento Operacional de Rateio das Cotas, caso ocorra um excesso de demanda.

4.1.5. O Coordenador Líder substabelecerá, com reservas de iguais poderes, às Instituições Consorciadas, os poderes para assinar e dar quitação nos Boletins de Subscrição, conforme previsto no modelo do Termo de Adesão anexo ao presente Contrato de Distribuição, poderes estes que foram outorgados pelo Fundo ao Coordenador Líder. O substabelecimento vigorará até o final da vigência do respectivo Termo de Adesão.

## **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

5.1. A fim de possibilitar a efetiva distribuição das Cotas do Fundo, o Administrador do Fundo, em nome do Fundo, obriga-se a:

- (i) Preparar, em colaboração com o Coordenador Líder, todos os documentos requeridos pela Instrução CVM nº 400/03 e pela Instrução CVM nº 472/08, com todas as informações nela exigidas para análise e registro da Oferta, bem como outras que forem solicitadas pela CVM, incluindo todos os materiais e documentos necessários à Oferta das Cotas do Fundo;
- (ii) Responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações por ele prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta das Cotas do Fundo;
- (iii) Preencher, em colaboração com o Coordenador Líder, todos os documentos necessários para o registro da Oferta junto à CVM, e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Cotas do Fundo;
- (iv) Efetuar recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada;
- (v) Arcar com os custos de arquivamento e registro de todos os atos referentes à Oferta junto aos órgãos e autoridades competentes, bem como com os custos de publicação de todos os atos, anúncios e documentos correlatos à Oferta;
- (vi) Contratar e arcar com todos os custos e despesas incorridos necessários ao bom desempenho da Oferta, bem como arcar com os custos decorrentes do registro da Oferta junto à CVM;
- (vii) Disponibilizar o material publicitário do Fundo, em formato “pdf” no seu respectivo endereço eletrônico, a partir da data de sua aprovação e até às 18h00 (horário de Brasília) da data de encerramento da distribuição informada no Anúncio de Encerramento;
- (viii) Manter à disposição e apresentar quando solicitado pelo Coordenador Líder e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória, todos os documentos e informações utilizados na preparação dos documentos relacionados à Oferta; e
- (ix) Após a veiculação do Anúncio de Encerramento, fazer com que as Cotas do Fundo sejam registradas por intermédio da instituição depositária responsável pela escrituração das Cotas do

Fundo, em nome dos respectivos cotistas no menor prazo possível, observado o cronograma constante do Prospecto do Fundo, junto à BM&FBOVESPA.

5.2. O Coordenador Líder obriga-se a:

- (i) Estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Cotas, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais cotas;
- (ii) Elaborar os documentos e instrumentos necessários para regular o relacionamento entre as Partes deste Contrato de Distribuição;
- (iii) Participar ativamente, em conjunto com o Administrador, na elaboração e na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas no âmbito da Oferta por ocasião de seu respectivo registro;
- (iv) Preparar, juntamente com o Fundo, a redação do Aviso ao Mercado, dos Anúncios de Início e de Encerramento da Oferta das Cotas, efetuando a devida publicação dos mesmos, assim como assessorar o Administrador na elaboração de todo o material necessário à distribuição pública das Cotas e demais documentos que se façam necessários;
- (v) Solicitar à CVM, juntamente com o Administrador, os registros de distribuição pública das Cotas, acompanhado de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando o Administrador em todas as etapas da Oferta, visando a obtenção de tal registro;
- (vi) Submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Oferta;
- (vii) Publicar, às expensas do Fundo, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública das Cotas no jornal “Valor Econômico”;
- (viii) Suspender a distribuição na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, comunicando imediatamente à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis;
- (ix) Certificar-se de que a Oferta seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;

- (x) Desenvolver esforços no sentido de verificar a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e necessárias a uma tomada de decisão por parte de Investidores;
- (xi) Comunicar imediatamente à CVM, eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do presente Contrato de Distribuição;
- (xii) Guardar, nos termos da legislação aplicável, a documentação comprobatória de sua diligência, utilizada para a elaboração dos documentos da Oferta e dos demais documentos relativos ao processo de registro da Oferta na CVM;
- (xiii) Prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Cotas, dando ampla divulgação à oferta das Cotas, inclusive por meio da publicação do Anúncio de Início de distribuição, caso aplicável;
- (xiv) Até que a Oferta seja divulgada ao mercado, limitar (a) a revelação de informações relativas à Oferta ao que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) a utilização de informação reservada estritamente aos fins relacionados com a preparação da Oferta, nos termos do artigo 48, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03;
- (xv) Abster-se de negociar em nome próprio Cotas do Fundo, bem como de se manifestar na mídia sobre (a) a Oferta, ou (b) o Fundo até a publicação do Anúncio de Encerramento;
- (xvi) Apresentar à CVM pesquisas e relatórios públicos sobre a Oferta que eventualmente tenha elaborado, nos termos do artigo 48, inciso III, da Instrução CVM nº 400/03;
- (xvii) A partir do momento em que a Oferta se torne pública, ao divulgar informações relacionadas à Oferta, (a) observar os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação; e (b) esclarecer as suas ligações com o Fundo ou o seu interesse na Oferta, nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta;
- (xviii) Abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta ou o Fundo, nos termos do artigo 48, inciso IV, da Instrução CVM nº 400/03;

(xix) Preparar, em conjunto com o Fundo, toda a documentação necessária para a realização das apresentações relativas à Oferta das Cotas;

(xx) Manter confidencialidade nos termos deste Contrato de Distribuição; e

(xxi) Responsabilizar-se por todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (*suitability*), com relação aos investidores cuja liquidação foi realizada pelo Coordenador Líder, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive obrigando-se a observar integralmente os termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“Lei nº 9.613/98”), bem como da Circular do Banco Central do Brasil nº 3.461, de 24 de julho de 2009, conforme alterada (“Circular BACEN nº 3.461/09”), e da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro dos investidores e os procedimentos de “*know your client*” cuja liquidação foi realizada pelo Coordenador Líder, isentando o Administrador do Fundo de tal responsabilidade.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES**

6.1. O Coordenador Líder declara e garante ao Administrador, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

(i) Está devidamente autorizado a celebrar este Contrato de Distribuição e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) A celebração deste Contrato de Distribuição e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida;

(iii) Este Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(iv) Conhece o inteiro teor do Regulamento do Fundo, sem limitação, as respectivas políticas de investimentos, os riscos envolvidos e as taxas de administração, ingresso, performance e demais taxas e despesas praticadas, conforme aplicáveis, e obriga-se a informá-las com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - REMUNERAÇÃO E DESPESAS**

7.1. Será devido a cada uma das Instituições Participantes da Oferta uma remuneração, pela distribuição das Cotas do Fundo efetivamente realizada por cada uma das Instituições Participantes da Oferta, correspondente a 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) sobre o valor das Cotas efetivamente integralizadas, a ser paga, em uma só parcela, e devida no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a concessão do registro de funcionamento pela CVM (“Remuneração de Distribuição”).

7.2. Será devido às Instituições Participantes da Oferta o valor correspondente a 0,10% (um décimo por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, pela respectiva Instituição Participante da Oferta junto aos seus respectivos clientes, sendo este valor repassado diretamente via sistema operacional da BM&FBOVESPA, na Data da Primeira Liquidação ou nas Datas de Liquidação de Cotas Remanescentes, conforme o caso.

7.2.1. Não serão devidas ao Coordenador Líder e/ou às Instituições Consorciadas quaisquer outras comissões ou prêmio de sucesso além das previstas neste contrato.

## **CLÁUSULA OITAVA - REPRESENTAÇÃO**

8.1. O Administrador e o Coordenador Líder, ficam autorizados a representar o Fundo perante a CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todo e qualquer documento necessário à implementação do objeto do presente Contrato de Distribuição.

## **CLÁUSULA NONA - VIGÊNCIA E RESCISÃO**

9.1. O presente Contrato de Distribuição vigorará da data de sua assinatura até a data em que todas as obrigações decorrentes deste instrumento forem cumpridas.

9.2. Qualquer das Partes que firmarem o presente instrumento poderá denunciá-lo, a qualquer momento, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio, por escrito e sob protocolo, com 30 (trinta) dias de antecedência, sendo, neste caso, devida a remuneração pela distribuição efetivamente realizada.

9.3. A denúncia deste Contrato de Distribuição não gerará qualquer prejuízo para os Investidores, que poderão permanecer como investidores do Fundo.

9.4. Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato de Distribuição será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial (i) se for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de qualquer das Partes, (ii) na hipótese de cancelamento da Oferta.

9.5. O inadimplemento de qualquer das cláusulas deste Contrato de Distribuição, não sanado pela Parte no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação que lhe for feita pela outra Parte, facultará à Parte inocente o direito de denunciar o presente Contrato de Distribuição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - ACESSO A INFORMAÇÕES**

10.1. Na qualidade de prestadores de serviço ao Fundo, o Coordenador Líder terá acesso à informações relativas ao Fundo que não estão disponíveis a Investidores ou terceiros, na forma da regulamentação em vigor, observado o dever de sigilo estabelecido na Cláusula Décima Primeira, abaixo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - SIGILO**

11.1. As Partes obrigam-se, por este Contrato de Distribuição, por si, seus diretores e demais representantes, prepostos e empregados, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais absoluto sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades e à operação da outra Parte, que não as disponíveis quando da distribuição das Cotas.

11.2. As obrigações de sigilo previstas neste Contrato de Distribuição são recíprocas e se aplicam, no que forem compatíveis, às informações do Coordenador Líder ou aquelas por ele detidas que o Administrador do Fundo ou o Gestor tiverem acesso em decorrência da relação contratual existente entre as Partes, especialmente as relacionadas a segredos de negócio, programas de computador e outras tecnologias e métodos utilizados pelo Coordenador Líder na prestação de seus serviços.

11.3. Se qualquer das Partes, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar informação sigilosa decorrente da prestação de

serviços objeto deste Contrato de Distribuição, imediatamente dará notícia desse fato à outra Parte e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a Parte interpelada, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas, salvo se houver restrição legal, regulamentar, ou ainda, expedida por autoridade judicial ou fiscalizadora.

11.4. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade, prevista nesta cláusula, subsistirá à rescisão ou ao término do presente Contrato de Distribuição, pelo prazo de 2 (dois) anos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS**

12.1. Cada uma das Partes responderá isoladamente perante a CVM e perante quaisquer terceiros pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste Contrato de Distribuição.

12.2. O Coordenador Líder responderá perante o Fundo e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo na prestação de serviços de colocação de Cotas.

12.3. Do mesmo modo responderá o Fundo perante o Coordenador Líder e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo ou culpa nas obrigações descritas neste Contrato de Distribuição, responsabilizando-se, outrossim, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do Coordenador Líder e/ou Investidores.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - INDENIZAÇÕES**

13.1. O Coordenador Líder concorda em isentar de responsabilidade o Administrador do Fundo e seus respectivos diretores, empregados, consultores e agentes e indenizá-los por quaisquer perdas, danos, obrigações e/ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios) resultantes, direta ou indiretamente, de atos praticados pelo Coordenador Líder, com comprovado dolo na prestação dos serviços contemplados no presente Contrato de Distribuição.

13.2 O Administrador do Fundo concorda em isentar de responsabilidade o Coordenador Líder e seus respectivos diretores, empregados, consultores e agentes e indenizá-los por quaisquer perdas, danos, obrigações e/ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios) resultantes, direta ou indiretamente, de atos praticados pelo Administrador com comprovado dolo nas transações contempladas no presente Contrato de Distribuição.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Não há e nem será constituído fundo de liquidez ou celebrado contrato para estabilização de preços ou garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

14.2. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das Partes.

14.3. Todas as notificações e intimações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma Parte à outra.

14.4. Os serviços prestados pelo Coordenador Líder ao Fundo, nos termos deste Contrato de Distribuição não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros, observada possibilidade de contratação das Instituições Consorciadas na forma na Cláusula Quarta, acima.

14.5. Se qualquer das Partes, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste Contrato de Distribuição, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste instrumento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito.

14.6. O presente Contrato de Distribuição constitui o acordo integral entre as Partes, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as Partes.

14.7. Não existe vínculo empregatício entre os funcionários de cada uma das Partes, nem se estabelecerá entre cada uma das Partes qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor.

14.8. O presente Contrato de Distribuição obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

14.9. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir eventuais dúvidas ou questões entre as Partes, relativamente ao presente Contrato de Distribuição.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Distribuição em 3 (três) vias, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 13 de Agosto de 2013.

*(assinaturas nas próximas páginas)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*

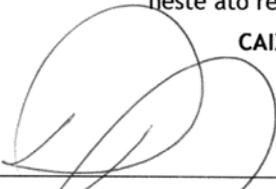
(PÁGINA DE ASSINATURAS 1 DE 3 DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DO RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, FIRMADO EM 13 DE AGOSTO DE 2013, ENTRE O RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS)

**RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

neste ato representado por seu administrador

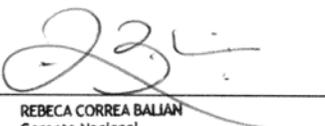
**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Por:

  
DIMITRI LOPES QUEIROZ  
Gerente Executivo  
Matr. 052.018-8  
GN Desenv. Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

Por:

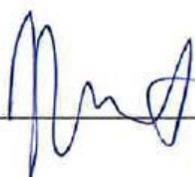
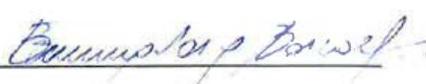
  
REBECA CORREA BALIAN  
Gerente Nacional  
Matr. 067.287-0  
GEDEF/MZ/SP  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

(PÁGINA DE ASSINATURAS 2 DE 3 DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DO RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, FIRMADO EM 13 DE AGOSTO DE 2013, ENTRE RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS)

**RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*Coordenador Líder*

Por:		Por:	
Cargo:	<b>Adalbero de Araujo Cavalcanti</b> RG: 3746380 (SSP/BA) CPF: 704.506.414-49	Cargo:	<b>Bruno Clasca Boscolo</b> RG: 29.910.568 (SSP/SP) CPF: 364.282.408-07

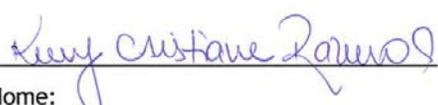
(PÁGINA DE ASSINATURAS 3 DE 3 DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DO RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, FIRMADO EM 13 DE AGOSTO DE 2013, ENTRE O RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS)

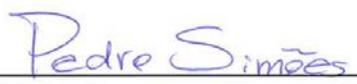
BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

BM&FBOVESPA

	
Por: Daniel Demattio de Oliveira Simões	Por: Isabela Perle Münch
Cargo: Gerente de Entrega e Pagamento	Cargo: Diretora da Central Depositária

Testemunhas:

  
Nome: Key Cristiane Ramos  
RG: 22.828.343-7  
CPF: 163.807.868-80

  
Nome: Pedro Toledo Gaiarsa Simões  
RG: 43.613.505-X  
CPF: 364.272.608-98

## ANEXO I

### MINUTA DO TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DO RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente Instrumento Particular (“Termo de Adesão”):

[Nome], instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], na qualidade de instituição consorciada [aderente/especial] (“Instituição Consorciada Aderente/Especial”), neste ato representada por seus representantes legais infra assinados;

CONSIDERANDO QUE, por meio do *Contrato de Distribuição Primária de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços, do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, celebrado em [data] (“Contrato de Distribuição”), o Coordenador Líder foi contratado para realizar a oferta pública de distribuição das cotas integrantes da primeira emissão do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF nº 18.107.880/0001-65 (respectivamente, “Oferta”, “Cotas” e “Primeira Emissão”);

CONSIDERANDO QUE a Oferta será realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), sendo composta por 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Data da Primeira Liquidação”), perfazendo o montante total de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) (“Volume Total da Oferta”);

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Distribuição, podem participar da colocação das Cotas, como instituições subcontratadas do Coordenador Líder, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, que receberão a designação de Instituições Consorciadas [Aderentes/Especiais];

CONSIDERANDO QUE a Instituição Consorciada [Aderente/Especial] tem interesse em participar da Oferta, auxiliando o Coordenador Líder na colocação pública as Cotas;

TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA a celebração do presente Termo de Adesão, que se regerá pelas disposições abaixo.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - ADESÃO**

1.1. A Instituição Consorciada [Aderente/Especial], neste ato, adere expressamente ao Contrato de Distribuição, comprometendo-se a observá-lo em todos os seus termos e condições, observado que o Coordenador Líder disponibilizará cópia do Contrato de Distribuição.

1.1.1. Os termos iniciados em letras maiúsculas, quando não definidos de maneira diversa neste Termo de Adesão, terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Distribuição, que passa a fazer parte integrante deste Termo de Adesão, para todos os fins e efeitos.

1.2. A Instituição Consorciada [Aderente/Especial] declara que, previamente à distribuição pública das Cotas, os seus representantes comerciais receberam exemplar do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Prospecto”), do Regulamento do Fundo e que o Coordenador Líder lhe disponibilizou pessoas habilitadas para esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre a Oferta e/ou o Fundo.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA [ADERENTE/ESPECIAL]**

2.1. A Instituição Consorciada [Aderente/Especial] obriga-se a:

(i) cumprir com todas e quaisquer obrigações decorrentes deste Termo de Adesão, do Contrato de Distribuição e das disposições da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08;

(ii) efetuar a colocação das Cotas do Fundo em estrita conformidade com o disposto no Termo de Adesão, no Contrato de Distribuição, no Prospecto e demais documentos relacionados à Oferta;

(iii) transferir ao Coordenador Líder cópia dos boletins de subscrição preenchidos pelos

Investidores, observado o disposto no item (xii) abaixo;

(iv) não ceder, transferir ou delegar, no todo ou em parte, direitos e obrigações oriundos deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição, seja a que título for;

(v) não subcontratar outras instituições financeiras ou terceiros para a execução de quaisquer obrigações previstas no Termo de Adesão e/ou no Contrato de Distribuição;

(vi) controlar os Boletins de Subscrição que tenham sido assinados pelos seus clientes, das Cotas que tenham sido efetivamente por ela distribuídas, cadastrando-os no sistema da BM&FBOVESPA, diariamente, na medida em que forem sendo recebidos pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial], devendo devolver ao Coordenador Líder os boletins de subscrição não utilizados, se houver, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta;

(vii) encaminhar ao Coordenador Líder, em até 1 (um) dia útil após a colocação das Cotas, relatório indicativo do movimento consolidado dos Boletins de Subscrição efetuados pelos Investidores;

(viii) disponibilizar o Prospecto da Oferta em sua sede e página da rede mundial de computadores (*website*);

(ix) observar todos os termos e as condições relativas à Oferta, bem como quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelo Coordenador Líder;

(x) não divulgar ou utilizar, em nenhuma circunstância, qualquer material, seja ele publicitário ou não e/ou informação relacionado à Oferta, que não tenha sido submetido à aprovação prévia e expressa do Fundo, do Coordenador Líder e da CVM, utilizando apenas o material publicitário preparado pelo Coordenador Líder sem qualquer modificação, alteração ou inovação dos seus termos;

(xi) até que a Oferta seja divulgada ao mercado, limitar (a) a revelação de informações relativas à Oferta ao que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) a utilização de informação reservada estritamente aos fins relacionados com a preparação da Oferta, nos termos

do artigo 48, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03;

(xii) até a liquidação/dissolução do Fundo, guardar as vias originais de todos os Boletins de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, celebrados no âmbito da Oferta, e disponibilizar tais documentos, em até 5 (cinco) dias úteis, ao Coordenador Líder e ao Administrador quando por eles solicitados;

(xiii) abster-se de negociar em nome próprio Cotas do Fundo, bem como de se manifestar na mídia sobre (a) a Oferta, ou (b) o Fundo até a publicação do Anúncio de Encerramento;

(xiv) cumprir com todas as leis, regulamentações e normas pertinentes à Oferta, em especial, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 472/08;

(xv) cumprir com a Instrução CVM nº 400/03 e, em especial, prestar estrita observância ao disposto em seu artigo 48;

(xvi) responsabilizar-se por todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro e análise e adequação do perfil do investidor ao produto (*suitability*), com relação aos investidores por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, responsabilizando-se, inclusive, por realizar o cadastro, os procedimentos de “*know your client*”, isentando o Administrador do Fundo e o Coordenador Líder de tal responsabilidade (“*Procedimentos know your client e suitability*”);

(xvii) manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas por outra parte em decorrência da celebração do presente Termo de Adesão (incluindo assessores, funcionários, consultores e outros contratados da respectiva parte) e que não sejam: (a) de domínio público; (b) de divulgação necessária à execução deste Termo de Adesão e/ou do Contrato de Distribuição, ou à divulgação de informações relativas à Oferta; (c) de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; (d) de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa; ou (e) que, anteriormente à sua divulgação pela outra parte, tenham sido fornecidas por terceiros;

(xviii) não usar ou divulgar as informações confidenciais para qualquer pessoa, ressalvado que as informações confidenciais poderão ser divulgadas para outros representantes da Instituição Consorciada [Aderente/Especial] que tenham necessidade de conhecer as informações confidenciais para permitir a participação da Instituição Consorciada [Aderente/Especial] na

Oferta;

(xix) devolver imediatamente ao Coordenador Líder todos os materiais contendo Informações Confidenciais, inclusive quaisquer cópias dos mesmos, caso decida não participar da Oferta;

(xx) apresentar à CVM e ao Coordenador Líder pesquisas e relatórios públicos sobre a Oferta que eventualmente tenha elaborado, nos termos do artigo 48, inciso III, da Instrução CVM nº 400/03;

(xxi) a partir do momento em que a Oferta se torne pública, ao divulgar informações relacionadas à Oferta: (a) observar os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação; e (b) esclarecer as suas ligações com o Fundo ou o seu interesse na Oferta, nas suas manifestações em assuntos que envolvam a Oferta;

(xxii) abster-se de se manifestar na mídia sobre a Oferta ou o Fundo, nos termos do artigo 48, inciso IV, da Instrução CVM nº 400/03;

(xxiii) ler o Prospecto e esclarecer quaisquer dúvidas que porventura tenha perante representantes do Coordenador Líder, prestando esclarecimentos e informações aos investidores a respeito da Oferta, sempre que necessário e/ou solicitado; e

(xxiv) divulgar a Oferta perante o público investidor no Brasil em conformidade com a legislação aplicável, e desde que em formato mutuamente acordado com o Coordenador Líder e aprovado pela CVM.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - SUBSTABELECIMENTO**

3.1. O Coordenador Líder, neste ato, substabelece, com reservas de iguais poderes, à Instituição Consorciada [Aderente/Especial], os poderes para assinar e dar quitação nos Boletins de Subscrição, poderes estes que foram outorgados pelo Fundo ao Coordenador Líder. O substabelecimento vigorará até o final da vigência deste Termo de Adesão, conforme prevista na Cláusula Oitava abaixo.

#### **CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO**

4.1. Será devido à Instituição Consorciada [Aderente/Especial] da Oferta o valor

correspondente a 0,10% (um décimo por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente colocadas, pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial], junto aos seus respectivos clientes, sendo este valor repassado diretamente via sistema operacional da BM&FBOVESPA, na Data da Primeira Liquidação ou nas Datas de Liquidação de Cotas Remanescentes, conforme o caso.

4.2. As Instituições Consorciadas [Aderente/Especial] farão jus a uma remuneração, pela distribuição das Cotas do Fundo efetivamente realizada, correspondente a 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) sobre o valor das Cotas efetivamente integralizadas, a ser paga, em uma só parcela, e devida no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a concessão do registro de funcionamento pela CVM.

4.3. Nenhuma outra remuneração decorrente deste Termo de Adesão ou do Contrato de Distribuição, será devida às Instituições Consorciadas [Aderentes/Especiais].

#### **CLÁUSULA QUINTA - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

5.1. Ficam, desde já, incorporadas neste Termo de Adesão todas as Cláusulas do Contrato de Distribuição no que forem aplicáveis, como se aqui estivessem transcritas, as quais a Instituição Consorciada [Aderente/Especial], neste ato, declara expressamente conhecer, aceitar e assumir, inclusive no tocante às declarações e garantias prestadas pelo Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, as quais são prestadas pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial] como se aqui estivessem transcritas e prestadas pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial].

#### **CLÁUSULA SEXTA - INDENIZAÇÃO**

6.1. A Instituição Consorciada [Aderente/Especial] obriga-se a indenizar, de forma individual e não solidária, defender e manter a salvo o Coordenador Líder, seus administradores, empregados, incluindo seus sucessores, por qualquer perda, dano, despesa, responsabilidade ou reclamação, inclusive judicial (incluindo custo razoável destinado à investigação) que qualquer pessoa acima referida possa incorrer, arguida ou baseada, (i) nas informações encaminhadas por escrito pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial] ao Coordenador Líder para serem incluídas no Prospecto da Oferta; (ii) no descumprimento, pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial], de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis, exceto se tais perdas, danos,

responsabilidades ou despesas puderem ser imputadas a ato ou omissão do Coordenador Líder, decorrentes de negligência, dolo ou má-fé, a ser comprovada judicialmente em sentença final transitada em julgado; e/ou (iii) na não observância dos Procedimentos *know your client e suitability*.

6.2. Caso, por qualquer ato ou omissão da Instituição Consorciada [Aderente/Especial] em descumprimento de quaisquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Distribuição e/ou deste Termo de Adesão, ocorra: (i) a suspensão e/ou o cancelamento da Oferta por parte da CVM; e/ou (ii) a aplicação de quaisquer penalidades ao Coordenador Líder por parte da CVM e/ou de quaisquer outros órgãos reguladores e/ou autorreguladores, a Instituição Consorciada [Aderente/Especial] incorrerá em multa indenizatória, de caráter não compensatório, equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual será devida ao Coordenador Líder, e deverá ser paga no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação do Coordenador Líder indicando ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos subitens “i” ou “ii” acima, sem prejuízo de eventuais perdas e danos e demais penalidades previstas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - RESILIÇÃO**

7.1. O presente Contrato Adesão é irrevogável e irretratável, podendo, no entanto, ser terminado pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial] ou pelo Coordenador Líder, a qualquer momento, sem qualquer ônus, mediante denuncia por escrito e sob protocolo, com 30 (trinta) dias de antecedência ou na hipótese de inadimplemento de qualquer das cláusulas do Contrato de Distribuição ou deste Termo de Adesão não sanado pela parte no prazo de 5 (cinco) dias, contado da notificação que lhe for feita pela outra parte.

#### **CLÁUSULA OITAVA - VIGÊNCIA**

8.1. O presente Termo de Adesão vigorará da data de sua assinatura e até a data em que todas as obrigações decorrentes da Oferta forem cumpridas, ou nas seguintes hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, conforme previstas na Cláusula 9.4 do referido Contrato de Distribuição: (i) se for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de qualquer das partes, ou (ii) na hipótese de cancelamento da Oferta.

8.2. O término da vigência do Contrato de Distribuição e/ou do presente Termo de Adesão não exonerará as partes da obrigação de guarda dos documentos referidos no subitem “xii” do item 2.1. e das obrigações de pagamento de indenizações aqui previstas.

#### CLÁUSULA NONA - COMUNICAÇÕES

9.1. Qualquer comunicação referente a este Termo de Adesão deverá ser realizada por escrito e será considerada recebida (a) na data de sua transmissão com emissão de confirmação, se enviada por fac-símile, ou (b) na data do efetivo recebimento, se enviada por carta registrada com aviso de recebimento ou *courier*. Qualquer comunicação deverá ser enviada aos endereços indicados no preâmbulo deste Termo de Adesão ou a outro endereço que venha a ser comunicado pela Instituição Consorciada [Aderente/Especial] ou pelo Coordenador Líder à outra parte nos termos desta Cláusula 9.1.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - FORO

10.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões entre as partes, oriundas deste Termo de Adesão.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

\_\_\_\_\_  
[Nome]

Instituição Consorciada [Aderente/Especial]

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Nome:

Nome:

RG:

RG:



## ANEXO II

### MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

## RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII

CNPJ/MF nº 18.107.880/0001-65

### BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Código ISIN das Cotas nº BRRBSRCTF006

Nº 

#### CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII (“Fundo”), composta por 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) cotas (“Cotas”), com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”), sendo a data da primeira integralização de Cotas do Fundo realizada em 23 (vinte e três) Dias Úteis contados da data da publicação do presente Anúncio de Início (“Data da Primeira Liquidação”), perfazendo o valor total de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) (“Volume Total da Oferta” e “Oferta”).

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII”, formalizado em 24 de abril de 2013 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”), que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e a realização da Oferta. O instrumento de constituição do Fundo foi registrado em 26 de abril de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001666599. O Regulamento foi alterado pelo “Instrumento Particular de 1ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 17 de maio de 2013, o qual foi registrado em 22 de maio de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001753000, pelo “Instrumento Particular de 2ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 17 de junho de 2013 e registrado em 26 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001834091, pelo “Instrumento Particular de 3ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 05 de julho de 2013, o qual foi registrado em 11 de julho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001847244, e pelo “Instrumento Particular de 4ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 16 de julho de 2013 e registrado em 18 de julho de 2013, no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1857162.

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e será destinada a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Os termos e condições da Oferta deverão obedecer ao estabelecido no “Contrato de Distribuição Primária de Cotas sob Regime de Melhores Esforços do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII”, celebrado em 13 de agosto de 2013, entre o Fundo, a RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar,

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, na qualidade de intermediária líder da Oferta de Cotas do Fundo (“Coordenador Líder”) e BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) (“Contrato de Distribuição”).

Ademais, no âmbito da Oferta, o investidor que esteja interessado em investir nas Cotas poderá realizar a sua oferta de subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder ou junto a outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários para participar do processo de distribuição das Cotas, a serem contratadas por meio de carta convite (“Instituições Consorciadas Aderentes”), ou, ainda, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas (“Instituições Consorciadas Especiais”, sendo as Instituições Consorciadas Aderentes e as Instituições Consorciadas Especiais igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Instituições Consorciadas”, sendo o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às obrigações e responsabilidades definidas nos documentos da presente Oferta, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor, nos termos do Contrato de Distribuição e dos respectivos contratos de adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor e/ou sócio dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. 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 serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, se aplicável, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas, sem juros e correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA.

Não haverá taxa de ingresso e saída e nem taxa de performance.

Exceto quando, especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo de distribuição pública de Cotas do Fundo (“Prospecto”).

**“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”**

**“LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.”**

**QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

Nome completo / Razão   denominação social: [•]			Telefone/Fax: [•]
Endereço: [•]	Complemento: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF/País: [•]

**Informações do Investidor Não Institucional**

Nacionalidade: [•]	Data de nascimento: [•]	Estado civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF / CNPJ: [•]	E-mail: [•]

**Informações do Investidor Institucional**

Representantes legais: [•]		Telefone/Fax do representante legal: [•]	
Cédula de identidade do representante legal: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF do representante legal: [•]	E-mail do representante legal: [•]
Procurador (conforme aplicável): [•]			Telefone/Fax: [•]
Nacionalidade do procurador: [•]	Data de nascimento do procurador: [•]	Estado civil do procurador: [•]	Profissão do procurador: [•]
Cédula de identidade do procurador: [•]	Órgão emissor: [•]	CPF do procurador: [•]	E-mail do procurador: [•]

**COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ [●] ([●]), NA DATA DE EMISSÃO.**

Preço das Cotas: R\$ [●] ([●])	Quantidade de Cotas subscritas, com base no preço unitário das Cotas: [●]	Preço total de integralização: [●]
-----------------------------------	--	---------------------------------------

**Forma de pagamento de integralização**

Forma de pagamento: [●]	Banco: [●]	Agência nº: [●]	Conta nº: [●]
----------------------------	---------------	--------------------	------------------

**INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

1. A distribuição pública das Cotas terá o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, na hipótese de colocação da totalidade das Cotas.
2. Na hipótese de ser subscrita a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada mediante a publicação do Anúncio de Encerramento.
3. As Cotas serão distribuídas no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e serão negociadas no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA foi deferido em 05 de agosto de 2013, de forma que a negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.
4. No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, agentes autônomos que prestem serviços, demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário, sociedades controladas, direta ou indiretamente, e clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados do Coordenador Líder ou das demais Instituições Consorciadas, abaixo definidas, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) qualquer outra pessoa que seja vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv) (“Pessoas Vinculadas”), deverá alocar a sua ordem de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Prazo de Distribuição, mediante assinatura do presente Boletim de Subscrição.
5. A presente Oferta das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400/03 e no Prospecto, observados, ainda, os termos e condições do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão, conforme o caso.
6. Caso, no âmbito da distribuição das Cotas, exista excesso de demanda superior em um terço ao montante total da Oferta, será vedada a colocação das Cotas junto às Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.
7. Caso, no encerramento do Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda, as Cotas que foram alocadas no Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda (“Último Período de Alocação”) sofrerão um rateio, a ser realizado pela BM&FBOVESPA, conforme os seguintes procedimentos, em ordem cronológica: (i) se a quantidade de investidores Último Período de Alocação permitir, será resguardado o Valor Mínimo de Investimento para os investidores do Último Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas; e (ii) após a alocação de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, as Cotas que ainda estiverem disponíveis serão distribuídas entre os Investidores do Último Período de Alocação, de forma proporcional à participação de cada um no volume total de ordens de subscrição do respectivo Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso não seja possível atender o Valor Mínimo de Investimento entre os Investidores do Último Período de Alocação, será realizado o rateio proporcional entre os referidos investidores. Caso após os procedimentos descritos acima, venham a existir frações de Cotas, estas não serão consideradas, de forma que caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores do Último Período de Alocação (“Procedimento Operacional de Rateio das Cotas”).
8. Os investidores serão informados no 1º (primeiro) dia útil após o encerramento de cada Período de Alocação, pela Instituição Participante da Oferta com a qual o mesmo tenha efetuado a respectiva ordem de subscrição, acerca do

montante de Cotas a ele alocado.

9. O Procedimento Operacional de Rateio das Cotas irá assegurar a todos os investidores tratamento equitativo na hipótese de excesso de demanda.

10. A subscrição das Cotas será realizada mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas.

11. A primeira integralização de Cotas do Fundo será realizada na Data da Primeira Liquidação.

12. O primeiro período de alocação se dará no período de 20 (vinte) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, no qual as Cotas serão alocadas conforme ordens de subscrição de Cotas recebidas dos investidores, pelas Instituições Participantes da Oferta (“Primeiro Período de Alocação”), sendo que, caso na Data da Primeira Liquidação não seja atingido o Volume Total da Oferta e o Coordenador Líder decida dar continuidade à Oferta das Cotas que ainda não foram subscritas (“Cotas Remanescentes”), a data de cada liquidação posterior (“Data de Liquidação das Cotas Remanescentes”) se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior ao período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data da última liquidação de Cotas, no qual as Cotas distribuídas serão subscritas e alocadas entre os respectivos investidores (“Período de Alocação de Cotas Remanescentes” e, em conjunto ou indistintamente com o Primeiro Período de Alocação, “Períodos de Alocação”).

13. No último dia de cada Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de Cotas alocadas, após o Procedimento Operacional de Rateio, se houver, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens de subscrição de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Após a liquidação de Cotas, seja na Data da Primeira Liquidação, seja na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, se verificar falha na integralização de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá: (i) integralizar, diretamente ou indicar terceiro para integralizar, as Cotas Remanescentes; ou, ainda, (ii) dar continuidade à Oferta até que ocorra a integralização da totalidade das Cotas Remanescentes, observados o Prazo de Distribuição. Caso não seja atingido o Volume Total da Oferta (em razão de falhas ou de qualquer outro motivo) e o Coordenador Líder opte por não dar continuidade à Oferta, este procederá à devolução dos recursos aos investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, ocasião em que o Administrador deverá proceder à imediata liquidação do Fundo. Ressalta-se que na hipótese do item (i) acima as Cotas integralizadas por terceiros indicados pelo Coordenador Líder serão alocadas exclusivamente para os terceiros indicados.

14. A integralização e liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data da Primeira Liquidação e nas Datas de Integralização das Cotas Remanescentes, conforme o caso, única e exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, observados os seguintes procedimentos operacionais:

i) até às 9h00 da data da liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames;

ii) até às 10h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao Fundo ou às Instituições Participantes da Oferta e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação física e financeira;

iii) até às 14h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os valores de possíveis falhas;

iv) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao Fundo ou ao Coordenador Líder, na conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder; e

v) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

15. Todas as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, sendo o pagamento em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&FBOVESPA.

16. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente publicação do Anúncio de Encerramento.

A OFERTA SOMENTE SERÁ REALIZADA NA HIPÓTESE DE COLOCAÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PELO FUNDO, DESTA FORMA, CASO DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO SEJAM SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS A TOTALIDADE DAS COTAS, A OFERTA SERÁ CANCELADA.

17. Caso o Coordenador Líder, opte por cancelar a Oferta, os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores sem juros ou correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da formalização do cancelamento da Oferta.

**DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR**

<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITO O REGULAMENTO E SUAS POSTERIORES ALTERAÇÕES E O PROSPECTO DA PRESENTE EMISSÃO; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS COTAS OBJETO DESTA EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&amp;FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS (“BM&amp;FBOVESPA”), DE ACORDO COM O PREVISTO NO REGULAMENTO DO FUNDO, SENDO CERTO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DA BM&amp;FBOVESPA E APÓS A CVM TER CONCEDIDO O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO PREVISTO NO ARTIGO 5º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, DEVENDO SER OBSERVADO QUE APENAS AS COTAS DO FUNDO INTEGRALIZADAS PELOS INVESTIDORES PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; (III) ADERI AO REGULAMENTO NOS TERMOS DO TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO O QUAL SEGUE ANEXO A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO NA FORMA DO ANEXO II; E (IV) [SOU/NÃO SOU] PESSOA VINCULADA.</p>	
<p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p>	
<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, DO REGULAMENTO DO FUNDO E SUAS ALTERAÇÕES, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.</p> <p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p>	<p>CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER OU DE INSTITUIÇÃO CONSORCIADA, CONFORME O CASO:</p> <p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p> <p>_____</p> <p>NOME EMPRESARIAL: CNPJ/MF:</p>
<p>_____</p> <p>INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	
<p>TESTEMUNHAS</p> <p>_____</p> <p>NOME: CPF:</p>	<p>_____</p> <p>NOME: CPF:</p>

**Anexo I ao Boletim de Subscrição**

Termo de Adesão ao Regulamento

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO  
RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

Eu, [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], na qualidade de investidor do **RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 409/04”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.107.880/0001-65 (“Fundo”), administrado pelo **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”), declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e suas posteriores alterações (“Regulamento”) e o Prospecto da Distribuição Pública de Cotas do Fundo (“Prospecto”), ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os encargos de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de

acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido.

II. Estou de acordo e ciente de que:

- a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
- b) não obstante a adoção, por parte do Administrador, do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos devedores dos Ativos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
- c) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por quaisquer investidores.
- d) a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- e) o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo; e
- f) a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo.

- III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* ([INSERIR]) e/ou para o seguinte endereço [INSERIR] aos cuidados do Sr. [INSERIR], sendo que me comprometo a informar ao Administrador e ao Gestor qualquer alteração desse *e-mail*, endereço e/ou da pessoa de contato;
- IV. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e
- V. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

[Local], [data].

**[NOME DO INVESTIDOR]**

*Investidor*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO IV**

---

- Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administrador”), por seu Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros, Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, na qualidade de instituição administradora do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- b) o prospecto de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo (“Prospecto” e “Oferta”, respectivamente) contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- c) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e



- d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 15 de julho de 2013.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

---

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
Marcos Roberto Vasconcelos  
Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

DECLARAÇÃO

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito da primeira emissão da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, "Oferta" e "Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela instituição administradora do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta 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 o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) As informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

São Paulo, 19 de julho de 2013.

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Adalbero de Araújo Cavalcanti  
Cargo: Diretor

Por: Denise Yuri Santana Kaziura  
Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO V**

- **Minuta do Boletim de Subscrição das Cotas**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII

CNPJ/MF nº 18.107.880/0001-65

## BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Código ISIN das Cotas nº BRRBSRCTF006

Nº [ ]

### CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII (“Fundo”), composta por 1.224.700 (um milhão, duzentas e vinte e quatro mil e setecentas) cotas (“Cotas”), com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”), sendo a data da primeira integralização de Cotas do Fundo realizada em 23 (vinte e três) Dias Úteis contados da data da publicação do presente Anúncio de Início (“Data da Primeira Liquidação”), perfazendo o valor total de R\$ 122.470.000,00 (cento e vinte e dois milhões e quatrocentos e setenta mil reais) (“Volume Total da Oferta” e “Oferta”).

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII*”, formalizado em 24 de abril de 2013 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”), que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e a realização da Oferta. O instrumento de constituição do Fundo foi registrado em 26 de abril de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001666599. O Regulamento foi alterado pelo “*Instrumento Particular de 1ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 17 de maio de 2013, o qual foi registrado em 22 de maio de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001753000, pelo “*Instrumento Particular de 2ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 17 de junho de 2013 e registrado em 26 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001834091, pelo “*Instrumento Particular de 3ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 05 de julho de 2013, o qual foi registrado em 11 de julho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 0001847244, e “*Instrumento Particular de 4ª Alteração do RB Capital 5R Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 16 de junho de 2013 e registrado em 18 de junho de 2013 no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1857162.

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e será destinada a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Os termos e condições da Oferta deverão obedecer ao estabelecido no “*Contrato de Distribuição Primária de Cotas sob Regime de Melhores Esforços do RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII*”, celebrado em 13 de agosto de 2013, entre o Fundo, a RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, na qualidade de intermediária líder da Oferta de Cotas do Fundo (“Coordenador Líder”) e BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) (“Contrato de Distribuição”).

Ademais, no âmbito da Oferta, o investidor que esteja interessado em investir nas Cotas poderá realizar a sua oferta de subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder ou junto a outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários para participar do processo

de distribuição das Cotas, a serem contatadas por meio de carta convite (“Instituições Consorciadas Aderentes”), ou, ainda, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas (“Instituições Consorciadas Especiais”, sendo as Instituições Consorciadas Aderentes e as Instituições Consorciadas Especiais igualmente denominadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Instituições Consorciadas”, sendo o Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando consideradas em conjunto, simplesmente como “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às obrigações e responsabilidades definidos nos documentos da presente Oferta, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor, nos termos do Contrato de Distribuição e dos respectivos contratos de adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor e/ou sócio dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. 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 serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, se aplicável, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas, sem juros e correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA.

Não haverá taxa de ingresso e saída e nem taxa de performance.

Exceto quando, especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo de distribuição pública de Cotas do Fundo (“Prospecto”).

**“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”**

**“LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.”**

#### QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão   denominação social: [•]			Telefone/Fax: [•]
Endereço: [•]	Complemento: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF/País: [•]

#### Informações do Investidor Não Institucional

Nacionalidade: [•]	Data de nascimento: [•]	Estado civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF / CNPJ: [•]	E-mail: [•]

---

**Informações do Investidor Institucional**

Representantes legais: [•]		Telefone/Fax do representante legal: [•]	
Cédula de identidade do representante legal: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF do representante legal: [•]	E-mail do representante legal: [•]
Procurador (conforme aplicável): [•]			Telefone/Fax: [•]
Nacionalidade do procurador: [•]	Data de nascimento do procurador: [•]	Estado civil do procurador: [•]	Profissão do procurador: [•]
Cédula de identidade do procurador: [•]	Órgão emissor: [•]	CPF do procurador: [•]	E-mail do procurador: [•]

**COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ [●] ([●]), NA DATA DE EMISSÃO.**

Preço das Cotas: R\$ [●] ([●])	Quantidade de Cotas subscritas, com base no preço unitário das Cotas: [●]	Preço total de integralização: [●]
-----------------------------------	--	---------------------------------------

**Forma de pagamento de integralização**

Forma de pagamento: [●]	Banco: [●]	Agência nº: [●]	Conta nº: [●]
----------------------------	---------------	--------------------	------------------

**INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

1. A distribuição pública das Cotas terá o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, na hipótese de colocação da totalidade das Cotas.
2. Na hipótese de ser subscrita a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada mediante a publicação do Anúncio de Encerramento.
3. As Cotas serão distribuídas no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, sistema administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, e serão negociadas no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA foi deferido em 05 de agosto de 2013, de forma que a negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.
4. No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, agentes autônomos que prestem serviços, demais profissionais que mantenham contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário, sociedades controladas, direta ou indiretamente, e clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados do Coordenador Líder ou das demais Instituições Consorciadas, abaixo definidas, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) qualquer outra pessoa que seja vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv) ("Pessoas Vinculadas"), deverá alocar a sua ordem de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Prazo de Distribuição, mediante assinatura do presente Boletim de Subscrição.
5. A presente Oferta das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400/03 e no Prospecto, observados, ainda, os termos e condições do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão, conforme o caso.
6. Caso, no âmbito da distribuição das Cotas, exista excesso de demanda superior em um terço ao montante total da Oferta, será vedada a colocação das Cotas junto às Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.
7. Caso, no encerramento do Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda, as Cotas que foram alocadas no Período de Alocação em que ocorrer o excesso de demanda ("Último Período de Alocação") sofrerão um rateio, a ser realizado pela BM&FBOVESPA, conforme os seguintes procedimentos, em ordem cronológica: (i) se a quantidade de investidores Último Período de Alocação permitir, será resguardado o Valor Mínimo de Investimento para os investidores do Último Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas; e (ii) após a alocação de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, as Cotas que ainda estiverem disponíveis serão distribuídas entre os Investidores do Último Período de Alocação, de forma proporcional à participação de cada um no volume total de ordens de subscrição do respectivo Período de Alocação, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso não seja possível atender o Valor Mínimo de Investimento entre os Investidores do Último Período de Alocação, será realizado o rateio proporcional entre os referidos investidores. Caso após os procedimentos descritos acima, venham a existir frações de Cotas, estas não serão consideradas, de forma que caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores do Último Período de Alocação ("Procedimento Operacional de Rateio das Cotas").
8. Os investidores serão informados no 1º (primeiro) dia útil após o encerramento de cada Período de Alocação, pela Instituição Participante da Oferta com a qual o mesmo tenha efetuado a respectiva ordem de subscrição, acerca do montante de Cotas a ele alocado.

9. O Procedimento Operacional de Rateio das Cotas irá assegurar a todos os investidores tratamento equitativo na hipótese de excesso de demanda.

10. A subscrição das Cotas será realizada mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas.

11. A primeira integralização de Cotas do Fundo será realizada na Data da Primeira Liquidação.

12. O primeiro período de alocação se dará no período de 20 (vinte) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, no qual as Cotas serão alocadas conforme ordens de subscrição de Cotas recebidas dos investidores, pelas Instituições Participantes da Oferta ("Primeiro Período de Alocação"), sendo que, caso na Data da Primeira Liquidação não seja atingido o Volume Total da Oferta e o Coordenador Líder decida dar continuidade à Oferta das Cotas que ainda não foram subscritas ("Cotas Remanescentes"), a data de cada liquidação posterior ("Data de Liquidação das Cotas Remanescentes") se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior ao período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data da última liquidação de Cotas, no qual as Cotas distribuídas serão subscritas e alocadas entre os respectivos investidores ("Período de Alocação de Cotas Remanescentes") e, em conjunto ou indistintamente com o Primeiro Período de Alocação, "Períodos de Alocação").

13. No último dia de cada Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de Cotas alocadas, após o Procedimento Operacional de Rateio, se houver, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens de subscrição de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Após a liquidação de Cotas, seja na Data da Primeira Liquidação, seja na Data de Liquidação das Cotas Remanescentes, se verificar falha na integralização de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá: (i) integralizar, diretamente ou indicar terceiro para integralizar, as Cotas Remanescentes; ou, ainda, (ii) dar continuidade à Oferta até que ocorra a integralização da totalidade das Cotas Remanescentes, observados o Prazo de Distribuição. Caso não seja atingido o Volume Total da Oferta (em razão de falhas ou de qualquer outro motivo) e o Coordenador Líder opte por não dar continuidade à Oferta, este procederá à devolução dos recursos aos investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, ocasião em que o Administrador deverá proceder à imediata liquidação do Fundo. Ressalta-se que na hipótese do item (i) acima as Cotas integralizadas por terceiros indicados pelo Coordenador Líder serão alocadas exclusivamente para os terceiros indicados.

14. A integralização e liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data da Primeira Liquidação e nas Datas de Integralização das Cotas Remanescentes, conforme o caso, única e exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, observados os seguintes procedimentos operacionais:

i) até às 9h00 da data da liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames;

ii) até às 10h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao Fundo ou às Instituições Participantes da Oferta e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação física e financeira;

iii) até às 14h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os valores de possíveis falhas;

iv) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao Fundo ou ao Coordenador Líder, na conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder; e

v) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

15. Todas as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, sendo o pagamento em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e mecanismos disponibilizados pela BM&FBOVESPA.

16. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente publicação do Anúncio de Encerramento.

A OFERTA SOMENTE SERÁ REALIZADA NA HIPÓTESE DE COLOCAÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PELO FUNDO, DESTA FORMA, CASO DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO SEJAM SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS A TOTALIDADE DAS COTAS, A OFERTA SERÁ CANCELADA.

17. Caso o Coordenador Líder, opte por cancelar a Oferta, os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores sem juros ou correção monetária, de acordo com os procedimentos da BM&FBOVESPA, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da formalização do cancelamento da Oferta.

DECLARAÇÃO do subscritor

<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITO O REGULAMENTO E SUAS POSTERIORES ALTERAÇÕES E O PROSPECTO DA PRESENTE EMISSÃO; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS COTAS OBJETO DESTA EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&amp;FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS ("BM&amp;FBOVESPA"), DE ACORDO COM O PREVISTO NO REGULAMENTO DO FUNDO, SENDO CERTO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DA BM&amp;FBOVESPA E APÓS A CVM TER CONCEDIDO O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO PREVISTO NO ARTIGO 5º DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, DEVENDO SER OBSERVADO QUE APENAS AS COTAS DO FUNDO INTEGRALIZADAS PELOS INVESTIDORES PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; (III) ADERI AO REGULAMENTO NOS TERMOS DO TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO O QUAL SEGUE ANEXO A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO NA FORMA DO ANEXO II; E (IV) [SOU/NÃO SOU] PESSOA VINCULADA.</p>	
<p>LOCAL _____ DATA _____</p>	
<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, DO REGULAMENTO DO FUNDO E SUAS ALTERAÇÕES, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.</p> <p>LOCAL _____ DATA _____</p> <p>_____          - INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LIDER OU DE INSTITUIÇÃO CONSORCIADA, CONFORME O CASO:</p> <p>LOCAL _____ DATA _____</p> <p>_____          NOME EMPRESARIAL:          CNPJ/MF:</p>
<p>TESTEMUNHAS</p> <p>_____          NOME:          CPF:</p>	<p>_____          NOME:          CPF:</p>

**Anexo I**

Termo de Adesão ao Regulamento

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO  
RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

Eu, [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], na qualidade de investidor do **RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 409/04”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.107.880/0001-65 (“Fundo”), administrado pelo **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Estado do Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”), declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e suas posteriores alterações (“Regulamento”) e o Prospecto da Distribuição Pública de Cotas do Fundo (“Prospecto”), ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os encargos de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido.

II. Estou de acordo e ciente de que:

- a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
- b) não obstante a adoção, por parte do Administrador, do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos devedores dos Ativos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
- c) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por quaisquer investidores.
- d) a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- e) o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo; e
- f) a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo.

- III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* ([INSERIR]) e/ou para o seguinte endereço [INSERIR] aos cuidados do Sr. [INSERIR], sendo que me

comprometo a informar ao Administrador e ao Gestor qualquer alteração desse *e-mail*, endereço e/ou da pessoa de contato;

- IV. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e
- V. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

[Local], [data].

**[NOME DO INVESTIDOR]**

*Investidor*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO VI**

- 
- **Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira e Laudo de Avaliação do Shopping Praça Taquaral**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

# Estudo de Viabilidade FII Shopping Praça Taquaral

ELABORADO 5R SHOPPING CENTERS

MAIO DE 2013

LAUDO 2408/12

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII</b> .....	<b>4</b>
<b>1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b> .....	<b>5</b>
<b>2 VIABILIDADE DO FII</b> .....	<b>7</b>
2.1 Introdução .....	7
2.2 Sobre 5R Shopping Centers .....	7
2.3 Premissas .....	8
2.3.1 Aquisição do Ativo .....	8
2.3.2 Constituição do FII (despesas não recorrentes) .....	9
2.3.3 Despesas Operacionais Gerais (despesas recorrentes) .....	9
2.3.4 Taxa de Administração do FII .....	10
2.3.5 Receitas.....	10
2.3.6 Garantia mínima 5R.....	10
2.4 Premissas Financeiras .....	10
2.5 Fluxo de Caixa .....	11
2.6 Inflação.....	13
2.7 Rentabilidade do Fundo .....	13
<b>3 TERMO DE ENCERRAMENTO</b> .....	<b>15</b>
<b>ANEXO 1 – AVALIAÇÃO DO ATIVO</b> .....	<b>16</b>
<b>4 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>18</b>
4.1 Solicitante.....	18
4.2 Objeto.....	18
<b>5 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO</b> .....	<b>18</b>
5.1 Data.....	18
<b>6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b> .....	<b>19</b>
<b>7 VISTORIA</b> .....	<b>21</b>
<b>8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b> .....	<b>21</b>
8.1 Aspectos de Localização.....	21
8.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários.....	21
8.3 Atividades Existentes no Entorno.....	22
8.4 Localização .....	22
<b>9 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>23</b>
9.1 Terreno.....	23
9.1.1 Zoneamento .....	23
9.2 Empreendimento .....	24

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

9.2.1	Descrição.....	24
9.2.2	Características do Shopping.....	24
<b>10</b>	<b>PANORAMA DE MERCADO .....</b>	<b>29</b>
10.1	Mercado de Shopping Centers .....	29
10.1.1	Mercado Nacional.....	29
10.1.2	Região Sudeste .....	34
10.2	São Paulo .....	35
<b>11</b>	<b>QUALIFICAÇÃO DA CONCORRÊNCIA .....</b>	<b>36</b>
11.1	Shoppings Concorrentes.....	36
11.1.1	Market Share .....	36
11.1.2	Aluguel Mínimo .....	40
11.1.3	Aluguel Complementar ( <i>overage</i> ).....	41
11.1.4	Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) .....	41
11.1.5	Taxa de Vacância.....	42
11.1.6	Posicionamento Mercadológico.....	42
<b>12</b>	<b>AVALIAÇÃO DO ATIVO .....</b>	<b>44</b>
12.1	Valor de Mercado.....	44
12.2	Valor de Mercado com Premissas Especiais .....	44
12.3	Avaliação do Shopping .....	45
12.3.1	ABL.....	45
12.3.2	Premissas Financeiras .....	46
12.3.3	Receitas.....	46
12.3.4	Despesas.....	50
12.3.5	Resultado Líquido Operacional.....	51
12.3.6	Simulação de Venda Líquida .....	52
<b>13</b>	<b>VALOR DO EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>53</b>
13.1	Análise de Sensibilidade .....	54
<b>ANEXO – 2 FLUXO DO EMPREENDIMENTO COM PREMISSAS ESPECIAIS ...</b>		<b>56</b>

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

## ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

4



## 1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é Abril de 2013, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo 5R EMPREENDIMENTOS/RB CAPITAL, considerando como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo 5R EMPREENDIMENTOS/RB CAPITAL.

Adicionalmente, 5R EMPREENDIMENTOS/RB CAPITAL entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do Relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas à nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

As premissas utilizadas só se aplicam ao estudo em questão, devido as negociações exclusivas entre o vendedor e o fundo de investimento imobiliário.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

O estudo de viabilidade e a avaliação do imóvel (Anexo I - AVALIAÇÃO DO ATIVO) não podem ser publicados e/ou utilizados de forma separada.

Este estudo de viabilidade é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

6



## 2 VIABILIDADE DO FII

### 2.1 Introdução

A análise do FII (Fundo de Investimento Imobiliário), que será estruturado com base nos resultados gerados pelo Shopping Praça Taquaral, considerou um período de 10 anos (120 meses), com data base de Abril de 2013. O shopping, ainda em construção, será composto por 176 lojas com mix diversificado das quais 8 são lojas âncoras e cerca de 2.200 vagas de estacionamento.

O Shopping Praça Taquaral, com inauguração prevista para Março de 2015 será composto 2 pisos de lojas, e contará com 30.255,57 m2 de ABL . O empreendimento é localizado na Rodovia do Açúcar, que pertence ao projeto do Anel Viário de Piracicaba, projeto este que visa facilitar o escoamento da produção industrial da região, aumentando a fluidez do trânsito dentro município. Com a conclusão de todas as fases do projeto estima-se a circulação média de 12 mil veículos por dia na Rodovia do Açúcar.

O empreendimento será construído em uma região cercada por condomínios residenciais e comerciais, além de estar ao lado do Campus da Universidade Metodista de Piracicaba, proporcionado alta circulação de pessoas à região.

### 2.2 Sobre 5R Shopping Centers

A 5R Shopping Centers é uma empreendedora de shoppings que atua nas áreas de desenvolvimento, administração e comercialização, que já lançou diversos shoppings pelo Brasil.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Trata-se de uma união entre uma holding criada pela família Rossi, tradicional incorporadora no mercado imobiliário e comprovada experiência de grandes executivos do mercado de shopping centers.

### Alguns empreendimentos da 5R Shopping Centers



Praça Rio Grande  
Rio Grande/RS  
ABL 23,9 mil m<sup>2</sup>



Praça Uberaba  
Uberaba/MG  
ABL 26,9 mil m<sup>2</sup>



Praça Uberlândia  
Uberlândia/MG  
ABL 34,8 mil m<sup>2</sup>



Praça Americana  
Americana/SP  
ABL 32,7 mil m<sup>2</sup>



Praça Alvorada  
Alvorada/RS  
ABL 27,7 mil m<sup>2</sup>



Praça Cavanhada  
Cavanhada/RS  
ABL 31 mil m<sup>2</sup>

## 2.3 Premissas

### 2.3.1 Aquisição do Ativo

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) adquirirá 50% do Shopping Praça Taquaral. O valor da oferta será referente à 50% do valor de avaliação com premissas especiais R\$122.470.000,00. A avaliação com premissas especiais considera a situação específica da venda feita para o FII, o qual o vendedor se compromete a garantir rentabilidade de 9% a.a. sobre o valor de mercado do ativo. A avaliação do ativo com o valor de mercado do empreendimento e a avaliação do ativo com premissas especiais estão anexas ao estudo.

O valor pago ao vendedor (custo de aquisição) refere-se a diferença entre o valor da avaliação com as premissas especiais e os custos da oferta.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

A aquisição do ativo contempla os seguintes valores:

- Ativo: R\$ 113.694.570,00.
- ITBI: R\$2.364.649,31
- Registros: R\$ 325.000,00
- Custo de corretagem: R\$1.848.246,19

Total de aquisição: R\$118.232.465,50

### 2.3.2 Constituição do FII (despesas não recorrentes)

Os custos de colocação do FII são estimados em 5% do valor total da oferta. Os custos são compostos por:

- Taxa CVM
- Publicações
- Marketing
- BM&F Bovespa
- Outros
- Custo de colocação: 3% da oferta (R\$3.674.100,00)

### 2.3.3 Despesas Operacionais Gerais (despesas recorrentes)

As despesas operacionais do FII, foram computadas mensalmente no fluxo, a despeito de sua periodicidade. Essa distribuição mensal foi feita a título de provisionamento, para não afetar a rentabilidade mensal específica do Fundo.

Estimou-se o custo de R\$180.000,00 anuais (R\$15.000,00 mensais) e referem-se a estimativa dos seguintes custos:

- Bovespa
- Taxa de Fiscalização da CVM
- Publicações
- Reavaliações Imobiliárias
- Taxa de Escrituração
- Auditoria
- Outros

Todos os custos acima foram mensalizados.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

#### 2.3.4 Taxa de Administração do FII

A taxa de administração será referente a 1% sobre o patrimônio líquido do Fundo (R\$ 122.470.000,00), totalizando R\$1.224.700,00 anuais.

#### 2.3.5 Receitas

As receitas do FII serão provenientes de 50% do resultado líquido operacional do Shopping Praça Taquaral.

#### 2.3.6 Garantia mínima 5R

O Fundo de Investimento Imobiliário terá uma garantia mínima mensal de 9% a.a. de distribuição de dividendos. O FII terá o direito a garantia mínima mensal pelo período de 12 meses após a conclusão das obras, ou seja, março de 2016.

Para efetivação da garantia mínima mensal, o administrador, deverá informar à 5R Shopping Centers a rentabilidade obtida no mês anterior, e, em caso de não atingimento da renda mínima garantida, deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela 5R Shopping Centers. Quando a rentabilidade obtida em um mês exceder à renda mínima garantida, o valor excedente será represado e aplicado da mesma forma e nos mesmos ativos que a Reserva de Contingência e utilizado para o cálculo da rentabilidade dos meses subsequentes.

A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva dos garantidores, não respondendo o Fundo, a Administradora e os Coordenadores em qualquer hipótese por esta obrigação.

#### 2.4 Premissas Financeiras

Apesar do FII ter legalmente duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

10



saída (terminal cap rate) de 8,5% ao ano sobre o resultado mensal e o impacto tributário (20% sobre o ganho de capital).

## 2.5 Fluxo de Caixa

O fluxo real (sem efeito inflacionário) abaixo está baseado nos anos do fluxo da avaliação do ativo:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

11



	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>RECEITAS</b>											
Aluguel	9.680	9.680	9.680	7.746	9.524	10.632	11.957	12.640	13.175	13.240	13.385
Total Receitas	9.680	9.680	9.680	7.746	9.524	10.632	11.957	12.640	13.175	13.240	13.385
<b>DESPESAS OPERACIONAIS (despesas recorrentes)</b>											
Taxa de Administração	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225	-1.225
Outros	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180
Total de Despesas Operacionais	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405	-1.405
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>8.275</b>	<b>8.275</b>	<b>8.275</b>	<b>6.341</b>	<b>8.120</b>	<b>9.228</b>	<b>10.552</b>	<b>11.235</b>	<b>11.770</b>	<b>11.835</b>	<b>11.980</b>
<b>VALOR DA OFERTA</b>											
Ativos	-113.695										
ITBI	-2.365										
Registros	-325										
Taxa de Corretagem	-1.848										
<b>Despesas Não Recorrentes</b>											
Colocação	-4.238										
<b>VALOR DA OFERTA</b>	<b>-122.470</b>										
Simulação Venda	159.038										
Tributação ganho de capital	-7.314										
Outras Receitas	151.725										
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>-122.470</b>	<b>8.275</b>	<b>8.275</b>	<b>6.341</b>	<b>8.120</b>	<b>9.228</b>	<b>10.552</b>	<b>11.235</b>	<b>11.770</b>	<b>11.835</b>	<b>11.980</b>
Dividendos Real	8.275	8.275	8.275	6.341	8.120	9.228	10.552	11.235	11.770	11.835	11.980
Garantia de rentabilidade	2.748	2.748	2.748	4.681							
<b>DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS</b>	<b>11.022</b>	<b>11.022</b>	<b>11.022</b>	<b>11.022</b>	<b>8.120</b>	<b>9.228</b>	<b>10.552</b>	<b>11.235</b>	<b>11.770</b>	<b>11.835</b>	<b>11.980</b>
YIELD ANUAL REAL	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	6,6%	7,5%	8,6%	9,2%	9,6%	9,7%	9,8%
Dividendos Nominal	8.275	8.647	8.925	9.266	11.004	13.150	14.631	16.018	16.830	17.803	
Garantia de rentabilidade	2.748	2.375	4.097								
<b>DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS</b>	<b>11.022</b>	<b>11.022</b>	<b>11.022</b>	<b>11.022</b>	<b>9.266</b>	<b>11.004</b>	<b>13.150</b>	<b>14.631</b>	<b>16.018</b>	<b>16.830</b>	<b>17.803</b>
YIELD ANUAL NOMINAL	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	7,6%	9,0%	10,7%	11,9%	13,1%	13,7%	14,5%

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

## 2.6 Inflação

Visando demonstrar as taxas nominais de rentabilidade, considerou-se a projeção inflacionária de 4,5% ao ano, conforme projeção do BACEN para os próximos 3 anos.

## 2.7 Rentabilidade do Fundo

As tabelas abaixo representam a Taxa Interna de Retorno (TIR) real e nominal do cotista:

TIR Real (sem efeito inflacionário)

Ano	Instituição	Fluxo Anual	Perpetuidade	CF
Ano 0	-122.470.000,00	0,00	0,00	-122.470.000,00
Ano 1		11.022.300,00	0,00	11.022.300,00
Ano 2		11.022.300,00	0,00	11.022.300,00
Ano 3		11.022.300,00	0,00	11.022.300,00
Ano 4		8.119.560,50	0,00	8.119.560,50
Ano 5		9.227.745,64	0,00	9.227.745,64
Ano 6		10.552.170,50	0,00	10.552.170,50
Ano 7		11.234.947,68	0,00	11.234.947,68
Ano 8		11.770.446,40	0,00	11.770.446,40
Ano 9		11.834.824,02	0,00	11.834.824,02
Ano 10		11.979.862,76	151.724.695,37	163.704.558,13
<b>TIR a.a.</b>				<b>10,19%</b>

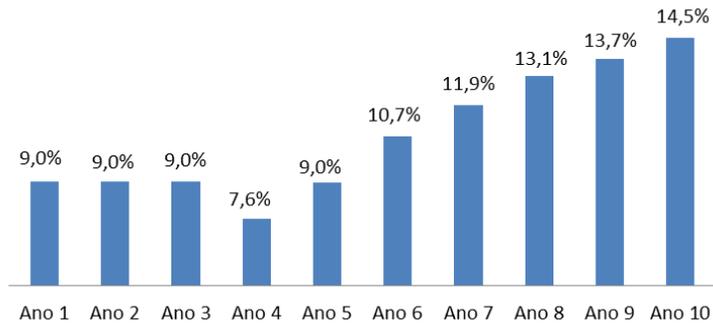
TIR Nominal (considerando efeito inflacionário)

Ano	Instituição	Fluxo Anual	Perpetuidade	CF
Ano 0	-122.470.000,00	0,00	0,00	-122.470.000,00
Ano 1		11.022.300,00	0,00	11.022.300,00
Ano 2		11.022.300,00	0,00	11.022.300,00
Ano 3		11.022.300,00	0,00	11.022.300,00
Ano 4		9.265.767,39	0,00	9.265.767,39
Ano 5		11.004.258,31	0,00	11.004.258,31
Ano 6		13.149.924,28	0,00	13.149.924,28
Ano 7		14.630.824,37	0,00	14.630.824,37
Ano 8		16.017.951,23	0,00	16.017.951,23
Ano 9		16.830.310,49	0,00	16.830.310,49
Ano 10		17.803.215,83	235.821.471,15	253.624.686,98
<b>TIR a.a.</b>				<b>14,66%</b>

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

O gráfico abaixo ilustra a distribuição de dividendos (yield) do FII:

### Yield Cotista - Nominal



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

### 3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos para os devidos fins que o laudo de avaliação foi efetuado em consonância com o disposto pela Instrução Normativa 472, de 31 de Outubro de 2008.

Declaramos ainda que nem o signatário, nem seus subordinados possuem cotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos ativos.

Este laudo é composto por 12 (doze) folhas e 1 anexo.

São Paulo, 27 de Maio de 2013.



**Paula Cristina Alonso Casarini**  
**CREA 5.060.339.429**  
**Responsável Técnica | Gerente**  
**Valuation & Advisory Services**



**Edoardo Dalla Fina**  
**Coordenador**  
**Valuation & Advisory Services**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

# ANEXO 1 – AVALIAÇÃO DO ATIVO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Trata a presente avaliação de um empreendimento composto por um Shopping Center localizado no município de Piracicaba - SP.

O presente laudo tem por finalidade de determinar o Valor de Mercado para Venda, que segundo a Norma para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais podem ser definidos como:

“a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

A propriedade teve seu valor de venda determinado pela aplicação do Método da Renda com a utilização de Fluxo de Caixa descontado:

Em números redondos o valor do ativo com premissas especiais na data base Abril de 2013 é:

---

*Valor do Empreendimento (premissas especiais) –*

R\$ 244.940.000,00

(Duzentos e quarenta e quatro milhões e novecentos e quarenta mil reais)

Abril de 2013

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

17



## 4 INTRODUÇÃO

### 4.1 Solicitante

5R Shopping Centers

### 4.2 Objeto

**Endereço:** Rodovia do Açúcar, KM 155B  
na Cidade de Piracicaba - SP.

**Área do Terreno:**

69.230,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:**

79.367,68 m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável (ABL):**

30.255,57 m<sup>2</sup>



## 5 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinar o Valor de mercado para venda e valor do ativo com premissas especiais

### 5.1 Data

Data de referência: Abril de 2013

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

## 6 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Dezembro de 2012.

Considerou-se que os dados fornecidos para a realização dessa avaliação são válidos e verídicos, razão pela qual não foram auditados.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, exceto as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Ressalta-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliado, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local e fornecidas pelo solicitante, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho foram baseadas em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

O valor apresentado na avaliação contempla o valor considerando-se a rentabilidade de 9% garantida pelo vendedor do empreendimento durante a obra. Tais informações não foram auditadas e baseam-se em informações do solicitante.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

20



## 7 VISTORIA

Toda a área do empreendimento foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

Foram realizadas ainda análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

## 8 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 8.1 Aspectos de Localização

Endereço	: Rodovia do Açúcar, Km 155 B
Bairro	: Taquaral
Município – Estado	: Piracicaba – São Paulo
Densidade de Ocupação	: Baixa
Padrão Econômico	: Médio
Categoria de Uso Predominante	: Comercial
Valorização Imobiliária	: Em valorização
Vocação	: Comercial e Residencial
Acessibilidade	: Muito Boa

### 8.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

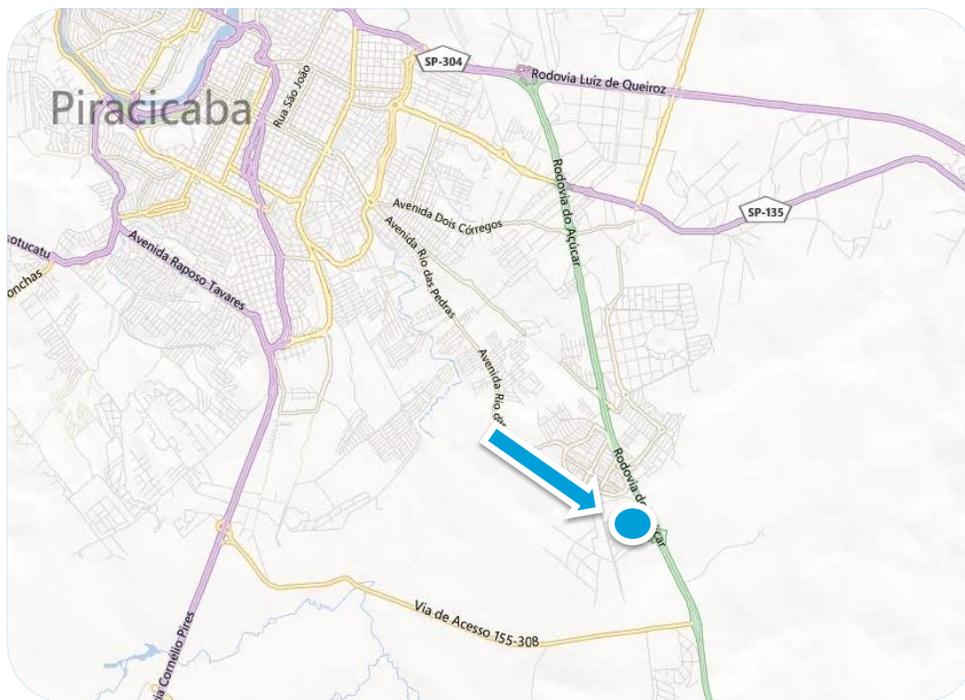
Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

### 8.3 Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Em até 1 km
Escola	: Em até 100 m
Serviços Médicos	: Acima de 1 km
Recreação e Lazer	: Acima de 1 km
Correio	: Acima de 1 km
Agências Bancárias	: Acima de 1 km
Transporte	: Em até 100 m

### 8.4 Localização



Mapa 1 - Localização

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



## 9.2 Empreendimento

### 9.2.1 Descrição

O Shopping Praça Taquaral, com inauguração prevista para março de 2015 será composto 2 pisos de lojas, e contará com 30.255,57 m2 de ABL .

O empreendimento será construído em uma região cercada por condomínios residenciais e comerciais, além de estar ao lado do Campus da Universidade Metodista de Piracicaba, proporcionando alta circulação de pessoas à região.

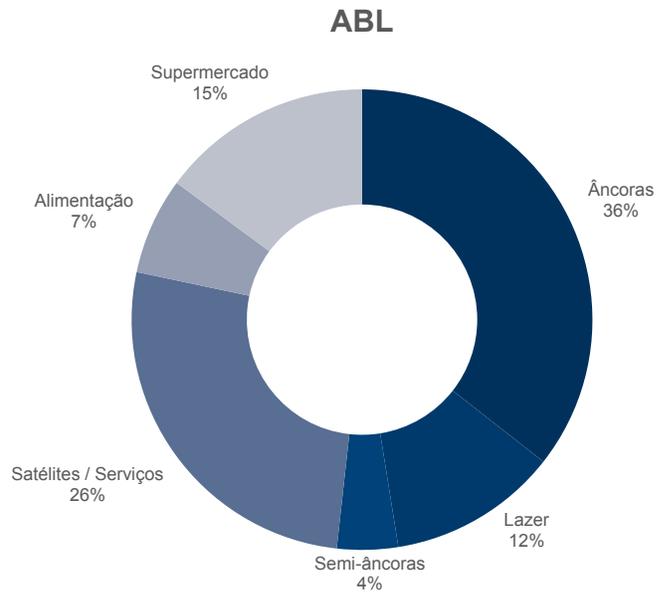
O acesso ao empreendimento é feito pela Rodovia do Açúcar, que pertence ao projeto do Anel Viário de Piracicaba, projeto este que visa facilitar o escoamento da produção industrial da região, aumentando a fluidez do trânsito dentro município. Com a conclusão de todas as fases do projeto estima-se a circulação média de 12 mil veículos por dia na Rodovia do Açúcar.

Por se tratar de um empreendimento diferenciado e com qualidade de acesso, o empreendimento irá atrair o público das cidades vizinhas como Água Branca, Santa Terezinha e Capivari.

### 9.2.2 Características do Shopping

As características do Shopping Praça Taquaral refletem a situação do projeto no mês de Janeiro de 2013.

Nos gráficos a seguir pode-se observar o percentual da ABL destinado para cada segmento de loja na parte existente do shopping e no projeto de expansão.



Na tabela abaixo se pode ver a distribuição por segmento da ABL total do empreendimento.

Tipo	ABL
Âncoras	10.763,29 m <sup>2</sup>
Lazer	3.601,28 m <sup>2</sup>
Semi-âncoras	1.294,02 m <sup>2</sup>
Satélites / Serviços	8.037,46 m <sup>2</sup>
Alimentação	2.058,63 m <sup>2</sup>
Supermercado	4.501,09 m <sup>2</sup>

**ABL Total do Shopping: 30.255,57 m<sup>2</sup>**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

### 9.2.2.1 Relatório Fotográfico



Foto 1 - Área destinada à construção do empreendimento



Foto 2 - Área destinada à construção do empreendimento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

27





Foto 3 - Área destinada à construção do empreendimento



Foto 4 – Via de acesso ao terreno

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

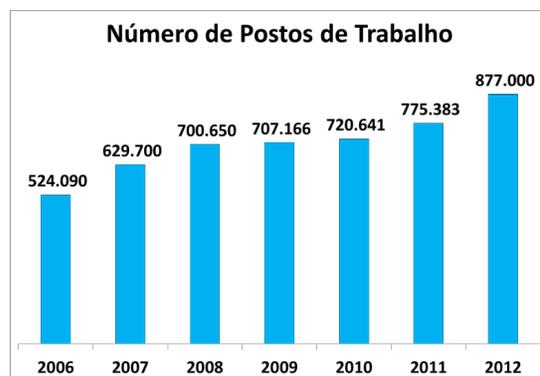
## 10 PANORAMA DE MERCADO

### 10.1 Mercado de Shopping Centers

#### 10.1.1 Mercado Nacional

Com início em 1966 após a inauguração do Iguatemi em São Paulo, o setor de shopping centers no Brasil apresentou um crescimento notável nos últimos anos, tanto no que diz respeito à ABL (Área Bruta Locável), quanto em faturamento e geração de empregos.

Gerando efeito propulsor na ampliação de outros mercados, o crescimento do mercado de shopping centers promoveu, além do desenvolvimento urbano, a valorização imobiliária e o aprimoramento do mercado local e contribuiu para a geração de novos postos de trabalho. No final do ano de 2012, o setor já empregava mais de 877 mil pessoas.



O crescimento do setor nos últimos anos foi impulsionado principalmente pelo bom momento econômico do país. Com um cenário favorável, observamos nos últimos anos a ascensão das classes B e C no Brasil. Percebendo o aumento da renda e a mudança do padrão de compra da população brasileira, os empresários do setor logo perceberam as lacunas a serem preenchidas no mercado. Além da atuação nos grandes centros, novos shoppings foram lançados em regiões antes não exploradas

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

pelo setor. Até o final do ano de 2012 existiam 457 shoppings em operação espalhados por todas as regiões do Brasil.

Participação por região		
Região	Nº de Shoppings	% do Total
Norte	18	4%
Nordeste	61	13%
Centro-Oeste	42	9%
Sudeste	254	56%
Sul	82	18%
<b>Total</b>	<b>457</b>	

A Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRASCE – estima que até o final do ano de 2013, 504 shoppings estejam em operação no Brasil.

As inaugurações do ano de 2012 colocaram à disposição da população aproximadamente 1,1 milhão de m<sup>2</sup> de ABL.



O cenário atual do segmento se caracteriza pelo movimento de consolidação da indústria, com crescimento de 30,2% no número de empreendimentos e de 52% de ABL no período entre 2006 e 2012.

A estabilização econômica, o controle mais eficiente da inflação e a redução das taxas de juros no país gerou aumento no consumo per capita e, conseqüentemente o aumento das vendas do varejo e o aumento da procura de novos espaços por lojistas.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

O faturamento bruto de 2012 em shopping centers foi 11% superior ao observado em 2011. O crescimento é bastante superior ao crescimento da economia o que demonstra a continuação da franca expansão do setor.



Também em consequência desse movimento observou-se a diminuição da taxa de vacância nos shoppings e aumento na representatividade do varejo (18,3%).

Nos grandes centros, destacam-se duas tendências: i) movimento contínuo de revitalização dos shoppings centers existentes, em razão da multiplicidade de alternativas à disposição do consumidor e da competitividade crescente entre os diferentes empreendimentos; e ii) a entrada no mercado brasileiro de novas marcas de expressão no exterior, com foco no poder de compra dos consumidores das faixas de renda mais altas.

O desenvolvimento, porém, varia bastante entre as grandes regiões do país. Pela natureza o setor de shopping center é ligado ao poder aquisitivo da população, tradicionalmente distribuída de uma forma desequilibrada.

Segundo estudo da empresa IPC Mapas é possível estabelecer um ranking dos estados em função da capacidade de consumo da população residente. Este potencial leva em consideração o rendimento familiar mensal, entre outros pontos:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Estado/UF	Posição no Ranking Nacional	Potencial de Consumo de 2012 (em R\$ bi)
São Paulo	1	761,492
Rio de Janeiro	2	279,099
Minas Gerais	3	278,837
Rio Grande do Sul	4	189,745
Paraná	5	170,948
Bahia	6	131,257
Santa Catarina	7	117,213

Fonte: IPC Maps 2012 Press Release

<http://www.ipcbr.com/12/index.php/imprensa>

**Tabela 1 Potencial de Consumo 2012 (Estados)**

## Desenvolvimento Futuro

O mercado de shopping center está em expansão contínua. Além da consolidação das praças mais exploradas, empreendedores e operadoras estão à procura de novos mercados.

Expansão e desempenho dependerão do processo desse desenvolvimento futuro. Comparando o indicador básico de relação entre ABL e a população com mercados internacionais semelhantes ao mercado brasileiro é possível se ter uma visão melhor.

Considerando as características do varejo brasileiro, que é muito semelhante ao varejo americano, existe muito espaço para futuro crescimento. Embora a relação nos EUA é de 2.180 m<sup>2</sup> de ABL por 1.000 habitantes, a média brasileira fica em 56 m<sup>2</sup> de ABL por 1.000 habitantes. Compare tabela a seguir.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

País	ABL	Habitantes	Relação (mil)
EUA	673.065.273 m <sup>2</sup>	308.746	2180
Canadá	43.884.510 m <sup>2</sup>	34.019	1290
Austrália	19.082.084 m <sup>2</sup>	23.046	828
Portugal	3.136.799 m <sup>2</sup>	10.562	297
Espanha	13.312.355 m <sup>2</sup>	46.064	289
França	14.332.975 m <sup>2</sup>	65.447	219
Alemanha	13.366.000 m <sup>2</sup>	82.000	163
<b>Brasil</b>	<b>10.618.093 m<sup>2</sup></b>	<b>190.305</b>	<b>56</b>

**Tabela 2 ABL por mil Habitantes - Internacional**

Dentro das fronteiras brasileiras a imagem muda significativamente. O estado de desenvolvimento econômico se reflete na exploração pelos varejistas em forma de shopping centers.

Por isso, a maior relação entre ABL e o número de habitantes se observa nos estados com maior concentração de poder aquisitivo como São Paulo e Rio de Janeiro e no Distrito Federal. Os estados Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Paraná e Sergipe oscilam em torno da média brasileira de 56 m<sup>2</sup> de ABL.

Segue comparação dos estados brasileiros:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Estado	Número em operação	ABL	População 2010 (mil)	Relação (mil)
Distrito Federal	17	345.121 m <sup>2</sup>	2.570	134
<b>São Paulo</b>	<b>146</b>	<b>4.090.227 m<sup>2</sup></b>	<b>41.262</b>	<b>99</b>
Rio de Janeiro	56	1.274.636 m <sup>2</sup>	15.990	80
Santa Catarina	21	413.064 m <sup>2</sup>	6.248	66
Rio Grande do Sul	32	594.912 m <sup>2</sup>	10.694	56
Paraná	27	575.665 m <sup>2</sup>	10.445	55
Sergipe	2	106.375 m <sup>2</sup>	2.068	51
Goiás	15	280.563 m <sup>2</sup>	6.004	47
Mato Grosso do Sul	4	112.763 m <sup>2</sup>	2.449	46
Amazonas	7	159.902 m <sup>2</sup>	3.484	46
Rio Grande do Norte	7	127.825 m <sup>2</sup>	3.168	40
Mato Grosso	5	120.753 m <sup>2</sup>	3.035	40
Minas Gerais	38	742.109 m <sup>2</sup>	19.597	38
Acre	1	27.497 m <sup>2</sup>	734	37
Pernambuco	11	306.208 m <sup>2</sup>	8.796	35
Espírito Santo	4	114.576 m <sup>2</sup>	3.515	33
Bahia	16	455.119 m <sup>2</sup>	14.017	32
Paraíba	6	113.881 m <sup>2</sup>	3.767	30
Ceará	11	246.422 m <sup>2</sup>	8.452	29
Alagoas	1	74.282 m <sup>2</sup>	3.120	24
Tocantins	4	27.412 m <sup>2</sup>	1.383	20
Pará	4	147.043 m <sup>2</sup>	7.581	19
Rondonia	1	29.899 m <sup>2</sup>	1.562	19
Maranhão	2	109.839 m <sup>2</sup>	6.575	17
Piauí	3	22.000 m <sup>2</sup>	3.118	7
Amapá	0	0 m <sup>2</sup>	670	0
<b>Brasil</b>	<b>441</b>	<b>10.618.093 m<sup>2</sup></b>	<b>190.305</b>	<b>56</b>

Fontes: ABRASCE, IBGE, cálculos & apresentação COLLIERS

**Tabela 3 ABL por mil Habitantes - Nacional**

### 10.1.2 Região Sudeste

A região Sudeste conta hoje com 254 shoppings em operação, que correspondem a 58% da ABL total do setor no Brasil.

O estado do Rio de Janeiro tem a segunda maior concentração de ABL do Brasil, com 11,8% da ABL total,



**ABL: 6.665.505 m<sup>2</sup>**  
**Nº SHOPPINGS: 254**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

ficando atrás apenas do estado de São Paulo que conta com 38,6%.

## 10.2 São Paulo

Os 4.408.670,00m<sup>2</sup> de ABL que se concentram no estado de São Paulo estão divididos entre os 153 shoppings em operação no estado.

Dentre os principais shoppings em operação do estado destacam-se:

### JK IGUATEMI



CIDADE: São Paulo  
ABL: 40.000m<sup>2</sup>

### SHOPPING IGUATEMI



CIDADE: São Paulo  
ABL: 40.000m<sup>2</sup>

### ELDORADO



CIDADE: São Paulo  
ABL: 76.122m<sup>2</sup>

### SHOPPING PARQUE D. PEDRO



CIDADE: Campinas  
ABL: 123.000m<sup>2</sup>

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

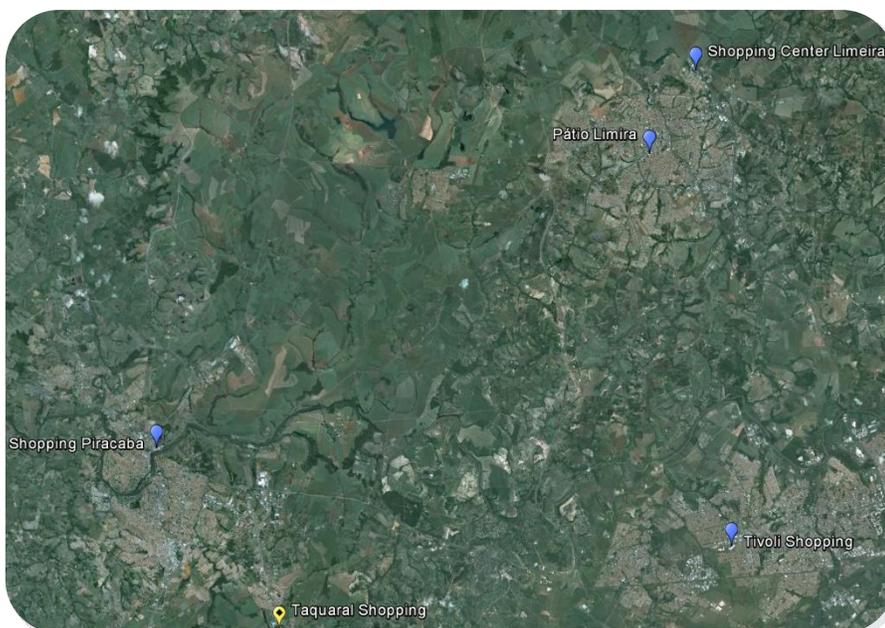
## 11 QUALIFICAÇÃO DA CONCORRÊNCIA

### 11.1 Shoppings Concorrentes

#### 11.1.1 Market Share

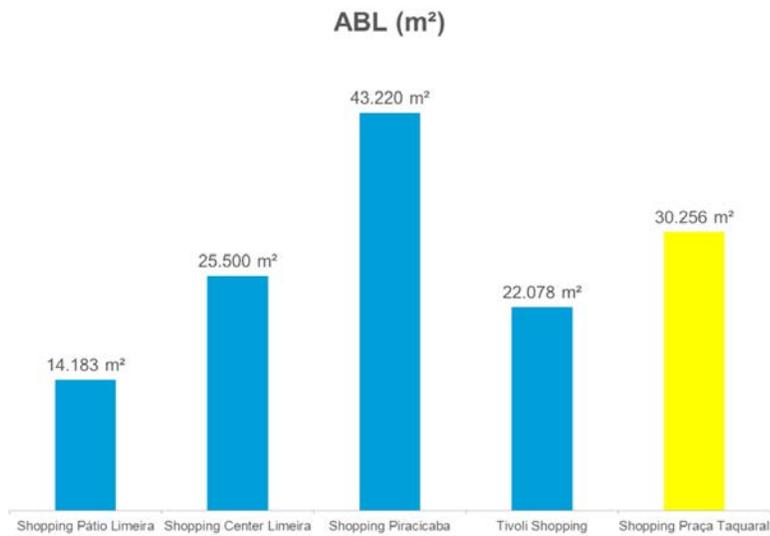
Tendo em vista o público-alvo do Shopping Praça Taquaral e sua localização, a qualificação da concorrência considera 4 empreendimentos com total de 104.981 m<sup>2</sup> de ABL.

Shopping Center	Cidade	Padrão de Público	Inauguração	ABL (m <sup>2</sup> )
Shopping Pátio Limeira	Limeira	B - C - D	9-dez-03	14.183 m <sup>2</sup>
Shopping Center Limeira	Limeira	A - B - C	1-out-12	25.500 m <sup>2</sup>
Shopping Piracicaba	Piracicaba	A - B	22-out-87	43.220 m <sup>2</sup>
Tivoli Shopping	Santa Barbara D'Oeste	B - C	3-nov-98	22.078 m <sup>2</sup>



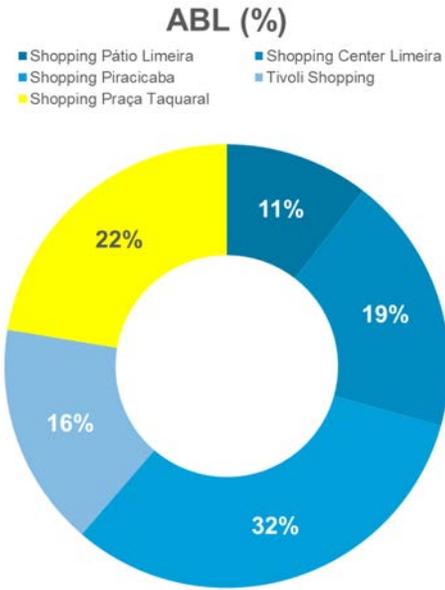
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Comparando sob a ótica da ABL, os empreendimentos apresentam no mínimo 14.183 m<sup>2</sup> e no máximo 43.220 m<sup>2</sup>. Na classificação por porte, o Shopping Praça Taquaral é o 2º maior dentre os empreendimentos estudados.



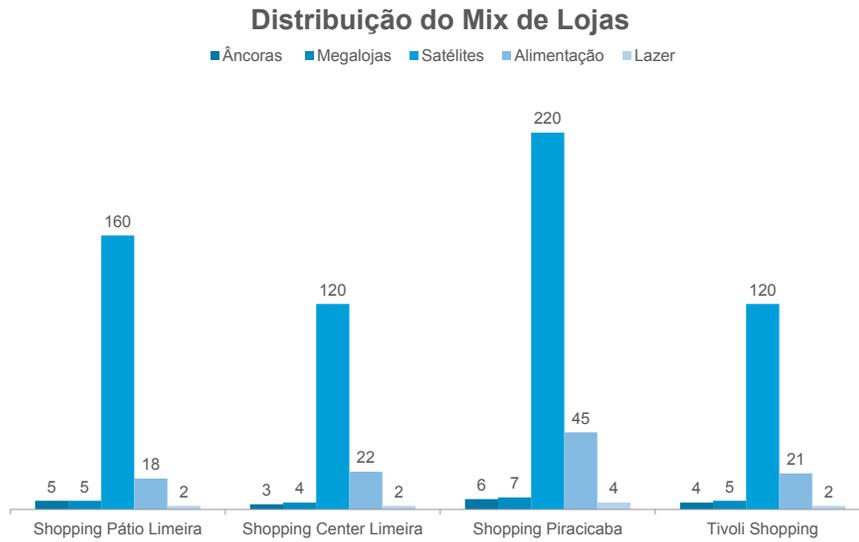
O gráfico abaixo ilustra a participação do Shopping Praça Taquaral no *Market Share*.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

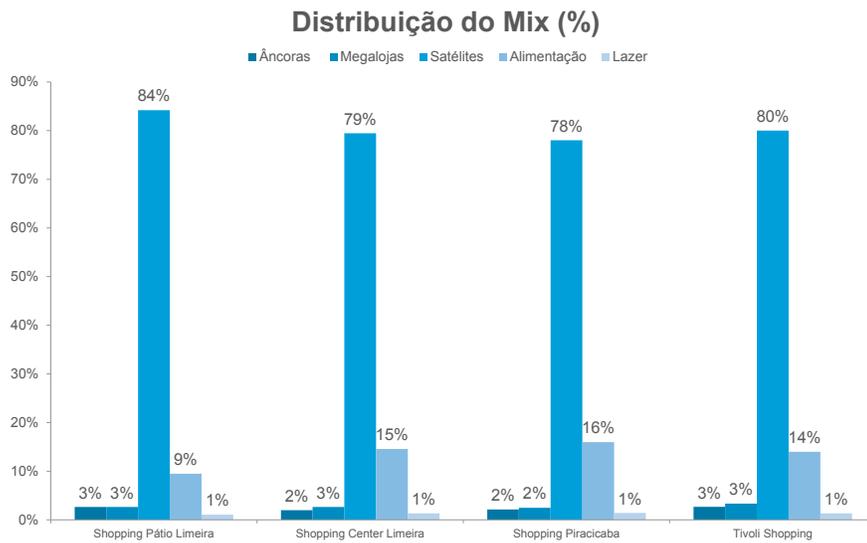


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

O gráfico abaixo ilustra a segmentação por número de lojas nos empreendimentos analisados:



O gráfico abaixo ilustra a segmentação das lojas em percentual por número segmento:



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

### 11.1.2 Aluguel Mínimo

Com base no valor mínimo de aluguel pedido, pelos concorrentes analisados, a média geral dentre os valores divulgados é de R\$ 128,75/m<sup>2</sup>.

Foi estimado o valor mínimo para o aluguel das lojas satélite do Shopping Praça Taquaral de R\$ 110,00/m<sup>2</sup>.



O valor mais baixo é praticado pelo Tivoli Shopping, que cobra um aluguel mínimo de R\$115,00/m<sup>2</sup>, enquanto o valor mais alto é cobrado pelo Shopping Piracicaba, que cobra o aluguel mínimo de R\$150,00/m<sup>2</sup>.

A diferença entre a média observada no mercado e o valor adotado na avaliação se justifica pelo fato dos valores dos empreendimentos concorrentes serem valores “pedidos”, já o valor adotado para o Shopping Praça Taquaral é o valor médio que os contratos de locação devem ser fechados.

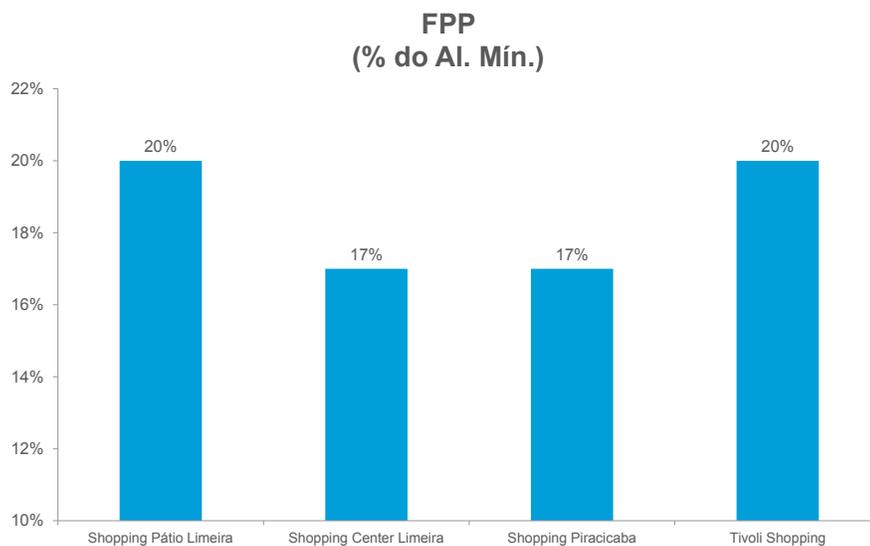
### 11.1.3 Aluguel Complementar (*overage*)

O aluguel complementar é um percentual das vendas brutas das lojas. Caso o percentual ultrapasse o valor de aluguel mínimo, o lojista será passivo da cobrança da diferença entre o aluguel mínimo e o percentual das vendas brutas.

Todos os shoppings pesquisados praticam uma taxa média de 7% de aluguel complementar para lojas satélites. Para as lojas âncoras, estima-se um percentual em torno de 2% de aluguel complementar.

### 11.1.4 Fundo de Promoção e Propaganda (FPP)

O FPP dos empreendimentos pesquisados é cobrado sobre o valor do aluguel mínimo e varia entre 17% e 20%.



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

### 11.1.5 Taxa de Vacância

A tabela abaixo ilustra a vacância da concorrência, com a maioria dos shoppings apresentando vacância abaixo de 5%.

Shopping Center	Total de Lojas	Vacância	% Vacância
Shopping Pátio Limeira	190	5	2,63%
Shopping Center Limeira	151	30	19,87%
Shopping Piracicaba	282	10	3,55%
Tivoli Shopping	150	3	2,00%

A alta vacância no Shopping Center Limeira se deve a sua recém inauguração, no mês de outubro de 2012.

### 11.1.6 Posicionamento Mercadológico

A tabela abaixo compara os valores de aluguel mínimo, o aluguel percentual cobrado, CDU e FPP dos Shoppings Piracicaba e Tivoli Shopping em relação aos valores considerados na avaliação do Shopping Praça Taquaral. Os dois empreendimentos foram escolhidos, pois são os que possuem características mais semelhantes ao Shopping Praça Taquaral quanto ao padrão de público, *mix* e localização.

Aspecto Analisado	Shopping Piracicaba	Tivoli Shopping
Aluguel Mínimo	36,36% ↑	4,55% ↑
Aluguel Percentual	7,00%	7,00%
CDU	50,00% ↑	10,00% ↓
FPP	17,00%	20,00%
Vacância	3,55%	2,00%

Os valores atuais do aluguel mínimo pedidos pelo Shopping Piracicaba e pelo Tivoli Shopping, são respectivamente 36,36% e 4,55% maior que o valor adotado para o Shopping Praça Taquaral.

Com base no CDU de R\$2.200,00 para o Shopping Praça Taquaral, o Shopping Piracicaba apresenta um valor 50% maior, entretanto o valor para o Tivoli Shopping é 10% menor ao adotado na avaliação.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Posicionado mercadologicamente para atender a população das classes B, C e D, que nos últimos anos se tornaram o foco das atenções de empreendedores do setor, o Shopping Praça Taquaral está bem definido na segmentação o qual ele se compromete atingir.

Localizado as margens da Rodovia do Açúcar, o Shopping Praça Taquaral está posicionado estrategicamente para atender além da população de Piracicaba a população flutuante que passa pela rodovia.

O Shopping Praça Taquaral, que tem inauguração prevista para Março de 2015, está localizado no bairro Taquaral, a nova vertente de crescimento da cidade e ao lado da Universidade Metodista de Piracicaba, que conta com cerca de sete mil alunos.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

43



## 12 AVALIAÇÃO DO ATIVO

O presente capítulo elenca as premissas utilizadas para a avaliação por fluxo de caixa descontado (em Moeda Constante) com horizonte de 10 anos a partir de Abril de 2013.

A análise mostra um cenário em que o valor do empreendimento decorre de um conjunto particular de fatores, tais como o posicionamento dos empreendedores, o risco associado ao desempenho futuro do empreendimento, as próprias condições macroeconômicas da região e do País e da expectativa de retorno de eventuais compradores (percepção de risco e consequente retorno). Esses fatores consideram a conjuntura atual do País.

### 12.1 Valor de Mercado

A base de valor de mercado se refere ao valor que um imóvel deverá atingir caso for vendido ao mercado com as condições atuais, levando em consideração o estado do empreendimento e as condições do mercado na situação atual.

Segundo definição das instituições RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) o valor de mercado é definido como segue:

“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.”

### 12.2 Valor de Mercado com Premissas Especiais

O conceito com premissas especiais leva em consideração qualquer circunstância diversa do conceito acima apresentado. Trata-se de situações específicas como alguma situação específica dos locatários ou do próprio estado físico do empreendimento ou avaliação do ativo como se estivesse pronto (as if), por exemplo.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Essas condições não refletem o estado atual (físico e contratual) e por isso são consideradas premissas especiais.

Considerou-se como premissa especial a garantia de rentabilidade de 9% garantida pelo vendedor do ativo durante o período da obra. Baseado nessa premissa, o valor do empreendimento nessa situação especial contará com uma receita adicional no período da obra (2 anos).

## 12.3 Avaliação do Shopping

### 12.3.1 ABL

Foi adotada para fins de análise financeira, baseando-se no projeto atual do shopping, a seguinte divisão projetada de ABL:

Tipo	ABL
Âncoras	10.763,29 m <sup>2</sup>
Lazer	3.601,28 m <sup>2</sup>
Semi-âncoras	1.294,02 m <sup>2</sup>
Satélites / Serviços	8.037,46 m <sup>2</sup>
Alimentação	2.058,63 m <sup>2</sup>
Supermercado	4.501,09 m <sup>2</sup>

**ABL total do shopping: 30.255,77 m<sup>2</sup>**

As lojas foram segmentadas segundo informações do solicitante e apresentam a seguintes características:

**Âncoras** – São lojas de áreas maiores geralmente locadas para varejistas de renome nacional capazes de alta geração de circulação de público.

**Lazer** – São lojas destinadas a empresas de entretenimento como cinemas, teatros, games e etc.

**Semi-âncoras** – São lojas com áreas maiores que os satélites e menores que as âncoras e que normalmente são locadas para operações de marca de destaque.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

**Satélites / Serviços** – São as demais lojas.

**Alimentação** – São áreas reservadas para restaurantes e fast-food.

**Supermercado** – Área destinada à operação de um Supermercado.

### 12.3.2 Premissas Financeiras

As premissas a seguir foram utilizadas para a projeção do fluxo de caixa, dos empreendimentos.

### 12.3.3 Receitas

Foram consideradas como receitas todas as entradas nos fluxos de caixa que estão classificadas como Operacionais (aquelas advindas da operação do empreendimento, tais como aluguel mínimo, aluguel percentual, estacionamento e etc.) e classificadas como Comerciais (comercialização de Cessão de Direitos).

#### 12.3.3.1 Receitas Operacionais

São consideradas como receitas operacionais principalmente as obtidas com a locação das lojas.

### I - Aluguel Mínimo

Para o cálculo do Aluguel Mínimo considerou-se:

Tipo	Aluguéis / Ano	Aluguel Mínimo (R\$/m <sup>2</sup> )
Âncoras	12	R\$ 12,00
Lazer	12	R\$ 12,00
Semi-âncoras	12	R\$ 33,00
Satélites / Serviços	13	R\$ 110,00
Alimentação	13	R\$ 120,00
Supermercado	12	-

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Os valores de locação das lojas e a quantidade de aluguéis pagos por ano considerados na avaliação foram obtidos através de pesquisa de mercado.

Durante o período de maturação do shopping, a estratégia comercial adotada pelo solicitante utiliza um desconto gradativo conforme demonstrado abaixo:

- **1º ano:** Desconto de 20% do valor contratado;
- **2º ano:** Desconto de 10% do valor contratado;
- **3º ano:** Valor de contrato;
- **4º ano:** Acréscimo de 10% ao valor contratado;
- **5º ano:** Acréscimo de 20% ao valor contratado;

Após o período de maturação (5 anos), a aluguel tem um crescimento real de 2% a.a.

## II - Aluguel Complementar

O cálculo do valor de aluguel complementar é um percentual sobre as vendas dos lojistas.

O percentual de venda e o valor médio de vendas estão expressos abaixo:

○ Âncoras:	3,00%
○ Lazer	10,00%
○ Semi-âncoras:	4,00%
○ Satélites/Restaurantes:	7,00%
○ Alimentação:	7,00%
○ Supermercado:	1,00%

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

O valor médio de venda considerado na avaliação foi obtido através de pesquisa de mercado e apresentam as seguintes características:

Tipo	Nível de Vendas (R\$/m <sup>2</sup> )	
Âncoras	R\$	500,00
Lazer	R\$	150,00
Semi-âncoras	R\$	700,00
Satélites / Serviços	R\$	850,00
Alimentação	R\$	1.000,00
Supermercado	R\$	400,00

Durante o período de maturação do shopping utilizou-se o crescimento real de 3%. Após o período de maturação, utilizou-se o crescimento real de 2%.

## II - Estacionamento

Para a composição do faturamento referente ao estacionamento do shopping considerou-se a existência das 2.300 vagas

Adotou-se como crescimento de turnos e *ticket* médio as seguintes curvas:

Ano	Ticket médio	Turnos
1	R\$ 4,00	2,0
2	R\$ 4,00	2,0
3	R\$ 4,00	2,0
4	R\$ 4,00	2,0
5	R\$ 4,00	2,5
6	R\$ 4,50	2,5
7	R\$ 4,50	2,7
8	R\$ 4,50	2,7
9	R\$ 4,50	2,7
10	R\$ 4,50	2,7

Adotou-se, com base nas informações do solicitante, que o empreendedor receberá 50% do total faturado com o estacionamento.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Os 50% remanescentes do faturamento do estacionamento correspondem aos custos operacionais do estacionamento.

#### IV - Outras Receitas Operacionais

Considerou-se, conforme observado nas práticas atuais do mercado, a existência de outras receitas operacionais equivalentes a 10% das demais receitas operacionais.

As outras receitas operacionais referem-se a recuperação da inadimplência, quiosque, locação de espaços para publicidade e merchandising.

##### 12.3.3.2 Receitas Comerciais

As receitas comerciais são oriundas da comercialização do CDU (Cessão de Direito de Uso) e conforme observado na prática atual de mercado, a comercialização do CDU normalmente ocorre para as lojas satélites, haja vista que as lojas âncoras e megalojas, em muitos casos possuem uma situação contratual diferenciada.

Baseado em informações do solicitante, na composição das receitas comerciais não foi considerada a receita com CDU inicial.

Foi considerado para a área de lojas satélites o CDU remanescente oriunda do *turnover* de 15% da ABL de satélites por ano, valor à qual se aplicará um decréscimo real de 25% ao ano devido à tendência de consolidação do *mix* e consequentemente a diminuição do turnover de lojistas, tornando cada vez mais uma receita residual.

##### 12.3.3.2.1 Vacância

Considerou-se, de forma conservadora, que as lojas satélites apresentarão taxa de vacância inicial de 15%, que ao final do período de maturação (60 meses) se estabilizará em 1%, conforme práticas de mercado demonstrado na qualificação da concorrência.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

## 12.3.4 Despesas

### 12.3.4.1 Despesas Operacionais

#### I – Inadimplência Irrecuperável

Considerou-se a possibilidade de perda de receita das lojas satélites por inadimplência após esgotamento de todas as medidas legais possíveis, à razão de 5% a.a. no ano inicial e que tende a se estabilizar após o período de maturação em 3% a.a..

#### II – Condomínio e IPTU durante a vacância

Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU da loja. Adotou-se, baseando-se em informações de mercado, o custo médio ao empreendedor de R\$ 65,00/m<sup>2</sup> de ABL vaga no shopping.

#### III – Fundo de Promoção e Propaganda (FPP)

Segundo informações do solicitante, considerou-se que o empreendedor não fará nenhum aporte no fundo de promoção e propaganda.

#### IV – Outras Despesas Operacionais

Estimou-se a existência de outras despesas operacionais equivalente a 2% das receitas operacionais do empreendimento, percentual observado para as demais despesas operacionais como negociações específicas e descontos concebidos.

#### V – Fundo de Reposição de Ativo (FRA)

Visando estimar possíveis investimentos para a manutenção do padrão do shopping, estima-se um fundo de reserva que será de 1% sobre a receita bruta, 36 meses após o início da operação do shopping.

#### VI – Taxa de Administração

Adotou-se, tendo como base informações do solicitante, taxa de administração equivalente a 4,5% da receita líquida operacional, ou seja, da diferença entre a receita operacional total, com excessão da receita gerada pela operação do estacionamento,

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

e o somatório dos custos acima mencionados. A empresa responsável pela gestão do empreendimento ainda terá direito a receber 4,5% do resultado líquido obtido com a exploração do estacionamento do shopping.

No contrato de administração e gestão do shopping fornecido pelo solicitante, constam além das duas formas de remuneração mencionadas anteriormente, uma remuneração mensal a ser paga à gestora do shopping, que é calculada a razão de 5,0% do somatório do montante arrecadado pelos lojistas para o FPP e o total pago por eles ao condomínio. Essa remuneração calculada sobre os montantes do FPP e condomínio foi desconsiderada na presente avaliação, conforme informado pelo solicitante, por se tratarem de remunerações que serão pagas pela instituição do condomínio, não caracterizando-se como uma despesa da operação do shopping.

Além das remunerações citadas, a gestora do shopping contará, conforme contrato de administração e gestão, com uma bonificação anual de 20% do resultado líquido operacional. Bonificação que deverá ser paga caso o resultado anual do shopping supere o resultado a meta meta para o ano. Considerando-se que o presente estudo é baseado em projeções, entende-se que os resultados apresentados são as metas de operação do shopping, ou seja, não há a incidência de bonificação para a gestora.

## VII – Despesas Comerciais

Admitiu-se a existência de despesas comerciais a razão de 20% das receitas comerciais.

Entendem-se como despesas comerciais a comissão paga a corretores pela comercialização das lojas, todo esforço do empreendedor para atrair novos lojistas através da divulgação do shopping.

### 12.3.5 Resultado Líquido Operacional

O resultado líquido operacional do empreendimento corresponde à diferença entre o total de receitas, o total de despesas e o fundo de reposição de ativo.

### 12.3.6 Simulação de Venda Líquida

Ao término do 10º de operação foi simulada a venda dos empreendimentos através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (terminal cap rate), fixada em 8,5% a.a., sobre o resultado operacional líquido para os próximos 12 meses de operação.

Foi considerada uma comissão de venda no final do período de 1% sobre o valor de venda.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

52



### 13 VALOR DO EMPREENDIMENTO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do shopping e do estacionamento.

Para tanto, adotou-se taxa de desconto de 10,5% a.a. (ou 0,84% a.m.). A taxa de desconto é constituída por um investimento de baixo risco (CDI, por exemplo) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco do empreendimento.

Conforme informação do solicitante, o vendedor do empreendimento se compromete a rentabilidade de 9% a.a. durante o período da obra.

Baseado nessa premissa, o valor do empreendimento nessa situação especial contará com uma receita adicional no período da obra (2 anos).

Em números redondos o valor do empreendimento com premissas especiais (pronto com garantia de rentabilidade) na data base Abril de 2013 é:

---

*Valor do Empreendimento (premissas especiais)*

R\$ 244.940.000,00

(Duzentos e quarenta e quatro milhões noventa e quatro mil reais)

Abril de 2013

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

53



### 13.1 Analise de Sensibilidade

Os quadros abaixo demonstram à sensibilidade do valor do ativo com premissas especiais variando a taxa de deságio (taxa de desconto) mantendo a taxa de capitalização de saída do investimento (terminal cap rate) em 8,5%:

Terminal Cap Rate	VPL	R\$/m <sup>2</sup> (ABL)
7,00%	R\$ 273.652.516	R\$ 9.045 /m <sup>2</sup>
7,50%	R\$ 262.807.465	R\$ 8.686 /m <sup>2</sup>
8,00%	R\$ 253.308.349	R\$ 8.372 /m <sup>2</sup>
<b>8,50%</b>	<b>R\$ 244.932.251</b>	<b>R\$ 8.095 /m<sup>2</sup></b>
9,00%	R\$ 237.486.832	R\$ 7.849 /m <sup>2</sup>
9,50%	R\$ 230.829.223	R\$ 7.629 /m <sup>2</sup>
10,00%	R\$ 224.826.515	R\$ 7.431 /m <sup>2</sup>

O quadro abaixo demonstra à sensibilidade do valor do ativo com premissas especiais variando a taxa de capitalização de saída do investimento (terminal cap rate), mantendo taxa de deságio (taxa de desconto) em 10,5%:

Taxa de Desconto	VPL	R\$/m <sup>2</sup> (ABL)
9,00%	R\$ 275.400.629	R\$ 9.102 /m <sup>2</sup>
9,50%	R\$ 264.770.208	R\$ 8.751 /m <sup>2</sup>
10,00%	R\$ 254.626.572	R\$ 8.416 /m <sup>2</sup>
<b>10,50%</b>	<b>R\$ 244.932.251</b>	<b>R\$ 8.095 /m<sup>2</sup></b>
11,00%	R\$ 235.682.178	R\$ 7.790 /m <sup>2</sup>
11,50%	R\$ 226.856.654	R\$ 7.498 /m <sup>2</sup>
12,00%	R\$ 218.421.805	R\$ 7.219 /m <sup>2</sup>

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

## 14 TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos para os devidos fins que o laudo de avaliação foi efetuado em consonância com o disposto pela Instrução Normativa 472, de 31 de Outubro de 2008.

Declaramos ainda que nem o signatário, nem seus subordinados possuem cotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos ativos.

São Paulo, 27 de Maio de 2013.



**Paula Cristina Alonso Casarini**  
**CREA 5.060.339.429**  
**Responsável Técnica | Gerente**  
**Valuation & Advisory Services**



**Edoardo Dalla Fina**  
**Coordenador**  
**Valuation & Advisory Services**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

## ANEXO – 2 FLUXO DO EMPREENDOMENTO COM PREMISSAS ESPECIAIS



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

56



Em milhares de R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Aluguel Mínimo e Percentual</b>	1.019	13.181	14.776	16.442	18.436	19.728	21.023	21.313	21.606	21.606
Aluguel mínimo Total	948	12.332	14.043	15.800	17.885	19.268	20.651	20.928	21.204	21.204
Aluguel Percentual Atual	71	849	733	642	551	460	372	385	401	401
<b>Estacionamento</b>	247	3.212	3.212	4.015	4.517	4.878	4.878	4.878	4.878	4.878
Estacionamento Atual	247	3.212	3.212	4.015	4.517	4.878	4.878	4.878	4.878	4.878
<b>Demais Receitas</b>	127	1.639	1.799	2.046	2.295	2.461	2.590	2.619	2.648	2.648
Merchandising Atual	38	492	540	614	689	738	777	786	795	795
Mall Atual	63	820	899	1.023	1.148	1.230	1.295	1.310	1.324	1.324
Demais receitas Atual	25	328	360	409	459	492	518	524	530	530
<b>Receita Operacional Total</b>	<b>1.392</b>	<b>18.032</b>	<b>19.786</b>	<b>22.503</b>	<b>25.248</b>	<b>27.067</b>	<b>28.491</b>	<b>28.810</b>	<b>29.132</b>	<b>29.132</b>
<b>CDU</b>										
Remanescentes - ATUAL	281	2.527	1.895	1.422	1.066	800	600	600	600	600
<b>Receita Comercial Total</b>	<b>281</b>	<b>2.527</b>	<b>1.895</b>	<b>1.422</b>	<b>1.066</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Despesas Operacionais</b>										
Inadimplência Irrecuperável	-51	-659	-739	-795	-553	-592	-631	-639	-648	-648
FPP										
Loja Vaga - Despesas Condomínio Atual	-95	-1.023	-789	-541	-63	-63	-63	-63	-63	-63
Outras despesas Operacionais	-28	-361	-396	-450	-505	-541	-570	-576	-583	-583
<b>Total Despesas Operacionais</b>	<b>-174</b>	<b>-2.042</b>	<b>-1.934</b>	<b>-1.787</b>	<b>-1.121</b>	<b>-1.196</b>	<b>-1.263</b>	<b>-1.278</b>	<b>-1.284</b>	<b>-1.284</b>
<b>Despesas Comerciais</b>										
Despesas Comerciais	-56	-505	-379	-284	-213	-160	-120	-120	-120	-120
<b>Investimentos</b>										
FRA	-18	-18	-252	-271	-285	-288	-291	-291	-291	-291
<b>Taxa de Administração</b>										
Administração - Resultado Operacional	-44	-575	-659	-752	-882	-945	-1.006	-1.019	-1.033	-1.033
Administração - Estacionamento	-11	-145	-145	-181	-203	-220	-220	-220	-220	-220
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.163</b>	<b>15.495</b>	<b>19.071</b>	<b>21.282</b>	<b>23.927</b>	<b>25.289</b>	<b>26.357</b>	<b>26.484</b>	<b>26.775</b>	<b>26.775</b>
<b>Perpetuidade</b>										
Perpetuidade									318.407	318.407
Comissão de venda									-3.184	-3.184
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>1.163</b>	<b>15.495</b>	<b>19.071</b>	<b>21.282</b>	<b>23.927</b>	<b>25.289</b>	<b>26.357</b>	<b>26.484</b>	<b>26.484</b>	<b>26.484</b>
Garantia de 9% sobre VPL do ativo pronto hoje	19.359	18.196								
<b>Fluxo de Caixa com garantia</b>	<b>19.359</b>	<b>19.359</b>	<b>15.495</b>	<b>19.071</b>	<b>21.282</b>	<b>23.927</b>	<b>25.289</b>	<b>26.357</b>	<b>26.484</b>	<b>341.997</b>

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

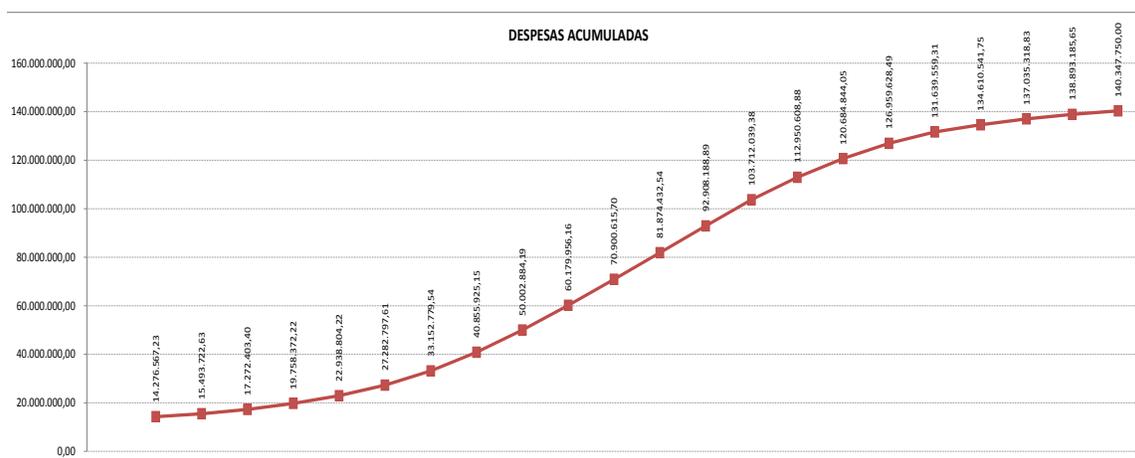
---

**ANEXO VII**

- Orçamento e Cronograma de Obras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Descrição	Marketing, Comercialização	Gerenciamento e Projetos	Construção	Contingência	Inflação	TOTAIS	DESPESAS MÊS A MÊS	DESPESAS ACUMULADAS	% MÊS A MÊS	% ACUMULADO
Orçamento aprovado	6.700.000,00	14.067.750,00	114.800.000,00	2.500.000,00	2.300.000,00	140.367.750,00				
Incorrido até jun	1.787.160,88	7.823.634,85	4.685.771,50			14.296.567,23	14.296.567,23	14.296.567,23	10,19%	10,19%
jul/13	182.663,74	536.808,08	497.683,58			1.217.155,40	15.513.722,63	15.513.722,63	0,867%	11,05%
ago/13	242.663,74	536.808,08	999.208,95			1.778.680,77	17.292.403,40	17.292.403,40	1,267%	12,32%
set/13	242.663,74	491.808,08	1.751.497,01			2.485.968,82	19.778.372,22	19.778.372,22	1,771%	14,09%
out/13	192.663,74	316.808,08	2.670.960,19			3.180.432,00	22.958.804,22	22.958.804,22	2,266%	16,36%
nov/13	192.663,74	316.808,08	3.834.521,57			4.343.993,38	27.302.797,61	27.302.797,61	3,095%	19,45%
dez/13	192.663,74	316.808,08	5.360.510,12			5.869.981,94	33.172.779,54	33.172.779,54	4,182%	23,63%
jan/14	242.663,74	316.808,08	7.143.673,79			7.703.145,61	40.875.925,15	40.875.925,15	5,488%	29,12%
fev/14	192.663,74	316.808,08	8.637.487,22			9.146.959,04	50.022.884,19	50.022.884,19	6,516%	35,64%
mar/14	192.663,74	316.808,08	9.667.600,16			10.177.071,97	60.199.956,16	60.199.956,16	7,250%	42,89%
abr/14	192.663,74	316.808,08	10.211.187,72			10.720.659,53	70.920.615,70	70.920.615,70	7,638%	50,52%
mai/14	192.663,74	316.808,08	10.464.345,03			10.973.816,85	81.894.432,54	81.894.432,54	7,818%	58,34%
jun/14	192.663,74	316.808,08	10.524.284,54			11.033.756,35	92.928.188,89	92.928.188,89	7,861%	66,20%
jul/14	232.663,74	316.808,08	10.254.378,67			10.803.850,49	103.732.039,38	103.732.039,38	7,697%	73,90%
ago/14	282.663,74	316.808,08	7.404.486,56			8.003.958,38	111.735.997,76	111.735.997,76	5,702%	79,60%
set/14	362.663,74	316.808,08	6.047.358,02			6.726.829,84	118.462.827,59	118.462.827,59	4,792%	84,39%
out/14	182.663,74	316.808,08	4.954.258,55			5.453.730,37	123.916.557,96	123.916.557,96	3,885%	88,28%
nov/14	242.663,74	170.710,09	3.654.699,76			4.068.073,59	127.984.631,55	127.984.631,55	2,898%	91,18%
dez/14	242.663,74	109.825,28	2.242.981,24			2.595.470,25	130.580.101,80	130.580.101,80	1,849%	93,03%
jan/15	262.663,74	119.825,28	1.749.408,17			2.131.897,19	132.711.998,99	132.711.998,99	1,519%	94,55%
fev/15	432.663,74	109.825,28	1.126.742,47			1.669.231,48	134.381.230,47	134.381.230,47	1,189%	95,74%
mar/15	219.564,35	50.000,00	916.955,18	2.500.000,00	2.300.000,00	5.986.519,53	140.367.750,00	140.367.750,00	4,265%	100,00%
Acumulado	6.700.000,00	14.067.750,00	114.800.000,00	2.500.000,00	2.300.000,00	140.367.750,00				



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)