

RB CAPITAL

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 13.652.006/0001-95

Administrado por

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Instituição Administradora”)

No montante de até

R\$ 107.800.000,00

(cento e sete milhões e oitocentos mil reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/024, em 12/08/2011

Código ISIN BRRBGSCF009

O RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) está realizando sua primeira oferta pública de distribuição de cotas, nominativo-escriturais (“Cotas”), no montante máximo de 1.078.000 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas do Fundo e no montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor Nominal Unitário”), somando o total da emissão o valor máximo de R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais) (“Volume Total da Oferta”) e mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (respectivamente, “Volume Mínimo da Oferta” e “Oferta”). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição.

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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (“Coordenador Líder”), o BANCO CITIBANK S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80 (“Citibank”), a Ativa S.A. Corretora de Títulos Câmbio e Valores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Américas nº 3.500 - Ed. Londres -salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04 (“Ativa”) (Citibank e Ativa denominados em conjunto “Coordenadores Contratados”) foram contratados para realizar a Oferta das Cotas, sendo que o Coordenador Líder convidou corretoras de valores mobiliários para participarem da Oferta.

O Fundo foi constituído pela Instituição Administradora através do “Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, celebrado em 10 de maio de 2011, o qual aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como o regulamento do Fundo, tendo sido registrado em 10 de maio de 2011, sob o nº 1.327.993, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 17 de junho de 2011 e registrado em 20 de junho de 2011, sob o nº 1.331.937, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, e por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 06 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011, sob o nº 1.333.415, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo (“Regulamento”).

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta Primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/024, em 12/08/2011.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com objeto de investimento específico e o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

“Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 75 a 85 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas”.

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

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

Coordenador Líder

RB CAPITAL

Consultor Imobiliário e Gestor

RB CAPITAL

Instituição Administradora, Custodiante e Escriturador

citi

Assessor Jurídico

PMKA

ADVOGADOS

Coordenadores Contratados

citi

ATIVA

Instituições Consorciadas



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

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO (OU AQUISIÇÃO, CONFORME O CASO), AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR (OU ADQUIRENTE) APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU JUNTO AOS COORDENADORES CONTRATADOS E ÀS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS DA OFERTA, ATÉ O DIA 20/07/2011 PARA AS PESSOAS VINCULADAS E 29/07/2011 PARA OS DEMAIS INVESTIDORES.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA 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 DEFINITIVO NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DE FUNDOS GARANTIDORES. NÃO OBSTANTE, O FUNDO CONTA, POR PRAZO DE 5 ANOS, QUE PODERÁ SE ESTENDER ATÉ O TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM O PAGAMENTO PELA EMPREENDEDORA DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO, NOS TERMOS DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES PROSPECTO	7
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	21
1. SUMÁRIO	22
• Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo	25
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	31
• Características Básicas da Oferta.....	33
• Quantidade e Valores das Cotas	34
• Prazos de Distribuição	34
• Prazos de Subscrição e Integralização	34
• Negociação das Cotas.....	35
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.....	35
• Público Alvo da Oferta.....	36
• Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	36
• Inadequação da Oferta A Investidores	37
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	37
• Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo	37
• Deliberação e Autorização da Oferta	37
• Regime de Colocação	37
• Recebimento de Reservas.....	38
• Plano da Oferta e Pedido de Reserva.....	38
• Cronograma Estimativo.....	41
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	43
• Base Legal	45
• Características Básicas do Fundo	45
• Forma de Condomínio	48
• Prazo.....	48
• Objeto do Fundo.....	48
• Política de Investimento	49
• Prêmio de Locação	51
• Preço de Aquisição	52
• Derivativos.....	53
• Da Amortização de Cotas do Fundo	53
• Liquidação	53
• Taxas e Encargos do Fundo	54
• Características das Cotas	55
• Política de Distribuição de Resultados.....	57
• Administração e Prestação de Serviços.....	58
4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	59
• Política e Estratégia de Investimento.....	61
• Contratos Relacionados ao Empreendimento.....	64
5. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.....	67
• Histórico	69
• Diagnóstico do Setor no Brasil.....	70
• Visão Geral do Setor de Shopping Center	72

6. FATORES DE RISCO.....	75
• Fatores de Risco	77
• Riscos Relacionados à Liquidez	77
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento.....	77
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	78
• Risco de Diluição	78
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	78
• Risco de Desapropriação	78
• Risco de Sinistro	78
• Risco de Despesas Extraordinárias.....	79
• Risco de Contingências e Restrições Ambientais.....	79
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo	79
• Riscos Tributários.....	79
• Risco Institucional	80
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	80
• Riscos do Prazo	81
• Risco Jurídico	82
• Riscos de Crédito Relacionado aos Locatários e à GSB	82
• Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento	82
• Risco de Vacância	82
• Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas	82
• Risco Oriundo dos Contratos de Locação.....	83
• Risco de Compartilhamento do Controle.....	83
• Risco de Alta Competitividade no Setor de Shopping Center no Brasil	84
• Risco Normativo para o Setor de <i>Shopping Center</i>	84
• Risco Decorrente de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados.....	85
• Risco Advindo de Acidentes.....	85
• Demais Riscos	85
7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	87
• Da Instituição Administradora.....	89
• Do Gestor e do Consultor Imobiliário	92
• Do Coordenador Líder	98
• Dos Coordenadores Contratados	98
8. DECLARAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER.....	105
9. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	105
• Condições do Contrato	107
• Relações do Fundo com o Coordenador Líder	108
• Procedimentos da Distribuição.....	108
• Contratação das Corretoras Contratadas.....	109
• Demonstrativos dos Custos da Distribuição	111
• Contrato de Garantia de Liquidez	114
• Destinação dos Recursos	114
10. TRIBUTAÇÃO.....	119
• Tributação do Fundo.....	119
• Tributação dos Investidores	119
• IOF/Títulos	120
• IOF/Câmbio.....	120

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	121
• Taxa de Administração	123
• Remuneração do Gestor	123
• Remuneração do Coordenador Líder	123
• Remuneração dos Coordenadores Contratados	124
12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA	125
• Informações sobre as Partes.....	127
• Informações sobre a GSB	128
• Relacionamento entre as Partes	133
• Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo	140
13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....	141
• Informações aos Cotistas.....	143
• Remessa de Informações à CVM.....	145
14. INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	147
• Esclarecimentos a Respeito da Oferta	149
15. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	151
• Atendimento aos Cotistas	153
16. ANEXOS	155
• Anexo I: Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo.....	157
• Anexo II: Declaração do Coordenador Líder	221
• Anexo III: Declaração da Instituição Administradora	225
• Anexo IV: Modelo do Boletim de Subscrição	229
• Anexo V: Estudo de Viabilidade do Empreendimento e Laudo de Avaliação.....	241
• Anexo VI: Projeto do Parque Shopping Sulacap	319
• Anexo VII: Projeto Modificativo	323
• Anexo VIII: Contrato de Consultoria Imobiliária	335
• Anexo IX: Minuta do Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio	347
• Anexo X: Minuta do Contrato de Gestão	365
• Anexo XI: Minuta do Contrato de Compra e Venda de Imóvel	377
• Anexo XII: Minuta do Contrato de Benfeitoria.....	385
• Anexo XIII: Minuta do Contrato de Prêmio de Locação	407
• Anexo XIV: Minuta do Contrato de Cessão Fiduciária	421
• Anexo XV: Minuta do Contrato de Gerenciamento de Obras	437
• Anexo XVI: Orçamento e Cronograma de Obra	447

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

I. “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400;
II. “ <u>Anúncio de Início</u> ”	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM 400;
III. “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 45 deste Prospecto;
IV. “ <u>Ativa</u> ”:	Ativa S.A. Corretora de Títulos Câmbio e Valores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 3.500 - Ed. Londres -salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04;
V. “ <u>Ativos</u> ”:	São os Ativos de Renda Fixa e o Empreendimento, quando referidos em conjunto;
VI. “ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “AA-”;
VII. “ <u>Auditor Independente</u> ”:	Significa a empresa de Auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo
VIII. “ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.346.601/0001-25;

IX. “ <u>CDI</u> ”:	Significa a taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP em sua página de internet (www.cetip.com.br).
X. “ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
XI. “ <u>Citibank</u> ”:	BANCO CITIBANK S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.111, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80;
XII. “ <u>Conflito de Interesses</u> ”:	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas da Instituição Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas à Instituição Administradora, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas à Instituição Administradora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
XIII. “ <u>Consultor Imobiliário</u> ”:	RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50;

<p>XIV. <u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>:</p>	<p>Significa o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, pelo qual, dentre outros termos e condições, será cedido fiduciariamente pela Empreendedora para assegurar o fiel e pontual cumprimento das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Empreendedora no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, até a conclusão do Shopping Center pela Empreendedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Fundo, a propriedade resolúvel e a posse indireta, em conformidade com o disposto, no Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, todos os seus direitos de crédito com relação (i) à Conta Cedida, conforme definida no considerando “c” do referido instrumento, e os recursos nela depositados, (ii) todos os juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos da Conta Cedida, (iii) todos os montantes e equivalentes em espécie mantidos na Conta Cedida, e (iv) todos os investimentos feitos com tais recursos, bem como todos os juros e outros ativos recebidos, recebíveis ou de outra forma distribuídos com relação a tais investimentos e relacionados à Conta Cedida, em especial, mas não se limitando, aos Investimentos Permitidos, definidos no item 1.3, alínea “(a)” do referido instrumento;</p>
<p>XV. <u>“Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias”</u>:</p>	<p>Significa o Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, pelo qual a Empreendedora se compromete a alienar ao Fundo a Participação no Shopping Center.</p> <p>O Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias deverá estabelecer, dentre outros, os termos e condições de pagamento pelo Fundo do Preço de Aquisição Shopping Center;</p>
<p>XVI. <u>“Contrato de Compra e Venda de Imóvel”</u>:</p>	<p>Escritura Pública de Venda e Compra de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças, a ser celebrada entre a Empreendedora e o Fundo, pela qual a Empreendedora se compromete a alienar ao Fundo a Participação no Imóvel.</p> <p>O Contrato de Compra e Venda de Imóvel deverá estabelecer, dentre outros, os termos e condições de pagamento pelo Fundo do Preço de Aquisição;</p>

XVII. “ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”	Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo;
XVIII. “ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIL, celebrado em 22 de junho de 2011, entre a Instituição Administradora, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados;
XIX. “ <u>Contrato de Gerenciamento de Obra</u> ”:	“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento de Obras” a ser celebrado entre o Fundo, a Empreendedora e a BRR Gerenciamento e Planejamento S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.946.228/0001-11 (“ <u>Consultor de Gerenciamento de Obra</u> ”) com o objetivo de gerenciar e acompanhar as obras do Empreendimento, informando o andamento das obras à Instituição Administradora mediante emissão de relatórios periódicos;
XX. “ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo;
XXI. “ <u>Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação</u> ”:	Contrato a ser firmado entre o Fundo e a GSB, na qualidade de controladora da empresa desenvolvedora do Parque Shopping Sulacap, como condição para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação, conforme definido no item 3.3 do Regulamento, pela GSB ao Fundo;
XXII. “ <u>Convenção de Condomínio</u> ”:	Significa a Convenção do Condomínio Civil Voluntário objeto da Averbação sob nº 7 na matrícula registro sob nº 127.496/2DN6/59, do Oitavo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, do Parque Shopping Sulacap, a qual será objeto de aditamento por meio do Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio;
XXIII. “ <u>Coordenador Líder</u> ”:	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.;

XXIV. “ <u>Coordenadores Contratados</u> ”:	O Citibank e a Ativa quando denominados em conjunto;
XXV. “ <u>Coordenadores</u> ”:	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando mencionados em conjunto;
XXVI. “ <u>Corretoras Contratadas</u> ”:	As Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conformidade com os Termos de Adesão;
XXVII. “ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo;
XXVIII. “ <u>Cotistas</u> ”:	Os Investidores que vierem a adquirir as Cotas do Fundo;
XXIX. “ <u>Custo de Gerenciamento de Obras</u> ”:	Custo de contratação de gerenciador de obra para acompanhamento das obras do Empreendimento nos termos do Contrato de Gerenciamento de Obras, pelo valor ajustado de R\$ 3.206.000,00 (três milhões, duzentos e seis mil reais), que será arcado pelo Fundo;
XXX. “ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
XXXI. “ <u>Data de Emissão</u> ” ou “ <u>Data de Liquidação</u> ”	Data da primeira integralização das Cotas do Fundo;
XXXII. “ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional;
XXXIII. “ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no item 10.1 do Regulamento e na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 54 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;
XXXIV. “ <u>Emissão</u> ”:	A presente distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03 e da Instrução CVM n.º 472/08;
XXXV. “ <u>Empreendedora</u> ”:	FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2466, 22º andar, conjunto 221, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.857.920/0001-32, empresa pertencente ao grupo GSB, que detém 95% (noventa e cinco por cento) da titularidade do Imóvel e que será responsável pelo desenvolvimento do Parque Shopping Sulacap;

XXXVI. “ <u>Escrituradora de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40;
XXXVII. “ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira elaborado pela CB RICHARD ELLIS LTDA.;
XXXVIII. “ <u>Fundo</u> ”:	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
XXXIX. “ <u>Gestor</u> ”:	RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09;
XL. “ <u>GSB</u> ” ou “ <u>General Shopping</u> ”:	GENERAL SHOPPING S.A. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 2.466, 22º andar, cj. 221, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.764.621/0001-53, empresa especializada no setor de <i>shopping center</i> ;
XLI. “ <u>Imóvel</u> ”:	Imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do PA 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula n.º 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ;
XLII. “ <u>Índice de Inflação</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA</u> ”), ou, caso o IPCA seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos Incorporadores;
XLIII. “ <u>Instituição Administradora</u> ”:	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40;

XLIV. “ <u>Instituição(ões) Consorciada(s)</u> ”:	Sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as Corretoras Contratadas que tiverem aderido à Oferta mediante a assinatura da carta-convite referente à Oferta;
XLV. “ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
XLVI. “ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
XLVII. “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
XLVIII. “ <u>Instrução CVM 478</u> ”:	Instrução da CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009;
XLIX. “ <u>Investidores</u> ”:	São os todos e quaisquer investidores que vierem a adquirir as Cotas objeto da presente Oferta;
L. “ <u>Investidores Institucionais</u> ”:	Investidores cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem valor equivalente a, no mínimo, 10.000 (dez mil) cotas. Não há limite máximo de investimento para os Investidores Institucionais;
LI. “ <u>Investidores Não-Institucionais</u> ”:	Investidores que observarem o valor mínimo de investimento estabelecido neste Prospecto, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ou 100 (cem) Cotas. O limite máximo de investimento para os Investidores Não-Institucionais deve ser inferior a 10.000 (dez mil) Cotas ou R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão;
LII. “ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de Avaliação do Imóvel que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo V à Instrução CVM 472, previamente à aquisição do Imóvel;
LIII. “ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
LIV. “ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
LV. “ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;

LVI. <u>“Montante Mínimo”</u>	O montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, a ser obtido pelo Fundo com a subscrição de Cotas objeto da Oferta, a partir do qual o Fundo poderá iniciar suas atividades;
LVII. <u>“Oferta”</u> :	A distribuição pública das Cotas, objeto deste Prospecto, sendo que até 80% (oitenta por cento) da Oferta poderá ser direcionada aos Investidores Institucionais, e até 80% (oitenta por cento) direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.
LVIII. <u>“Parque Shopping Sulacap”</u> ou <u>“Empreendimento”</u> :	Empreendimento na modalidade centro de compras, composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center, que será gerido pela General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda.;
LIX. <u>“Partes Interessadas”</u> :	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Cotistas; (ii) a Instituição Administradora; (iii) o Gestor; (iv) o Consultor Imobiliário; e (v) a GSB.
LX. <u>“Partes Relacionadas”</u> :	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pela Instituição Administradora ou pelo Gestor.
LXI. <u>“Patrimônio Líquido”</u> :	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1 do Regulamento;

LXII. “ <u>Participação no Empreendimento</u> ”:	Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Empreendimento a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio: (i) do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, e (ii) do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias;
LXIII. “ <u>Participação no Imóvel</u> ”:	Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Imóvel;
LXIV. “ <u>Participação no Shopping Center</u> ”:	Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Shopping Center a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU), observado que: (i) as receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) que se refere à primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais, exclusivamente da edificação inicial, serão atribuídas exclusivamente à Empreendedora, sendo certo, no caso de eventuais expansões do Shopping Center, as receitas decorrentes das cessões de direito de uso (CDU) da primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais de tal expansão será devidas às condôminas, de acordo com sua participação no condomínio civil do Shopping Center;
LXV. “ <u>Pedido(s) de Reserva</u> ”:	Quaisquer Investidores que estejam interessados em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverão realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas junto aos Coordenadores ou junto às demais Instituições Consorciadas da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de pedido de reserva;
LXVI. “ <u>Período de Reserva</u> ”:	Período compreendido entre os dias 22 de junho de 2011 e 20 de julho de 2011, para as Pessoas Vinculadas, e 29 de julho de 2011, para os demais Investidores;
LXVII. “ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) administrador ou controlador da GSB; (v) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau

	de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) ou (v).
LXVIII. “ <u>Política de Investimentos</u> ”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 3.2 e subitens do Regulamento e na Seção “Política de Investimento” na página 49 deste Prospecto;
LXIX. “ <u>Preço de Aquisição Imóvel</u> ”:	É o montante a ser pago pelo Fundo à Empreendedora, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de Imóvel, para a aquisição da Participação no Imóvel;
LXX. “ <u>Preço de Aquisição Shopping Center</u> ”:	É o montante referente ao pagamento pelo Fundo à Empreendedora, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, para a aquisição do Shopping Center;
LXXI. “ <u>Preço de Emissão</u> ”:	O preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão do Fundo é equivalente a R\$100,00 (cem reais), na Data de Emissão;
LXXII. “ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização de cada Cota da 1ª Emissão, que será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização de forma <i>pro rata die</i> , se necessário;
LXXIII. “ <u>Prêmio de Locação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “ <i>Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo</i> ” na página 25 deste Prospecto;
LXXIV. “ <u>Procedimento Operacional de Rateio</u> ”:	<p>O Rateio será realizado de acordo com o seguinte procedimento:</p> <p>Primeiramente, o Coordenador Líder definirá o percentual da Oferta que será destinado aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, o qual poderá ser de até 80% (oitenta por cento) aos Investidores Institucionais, e até 80% (oitenta por cento) aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenado Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.</p> <p>O resultado dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais será informado ao Coordenador Líder pela</p>

	<p>BM&FBOVESPA e o resultado dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Institucionais será informado obrigatoriamente ao Coordenador Líder pelos Coordenadores Contratados e pelas Instituições Consorciadas, para que o Coordenador Líder possa decidir qual é o percentual da Oferta que será direcionada para cada uma das classes de investidores.</p> <p>Uma vez definido pelo Coordenador Líder o percentual da Oferta que será destinado aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, conforme previsto acima, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores efetivamente admitidos à Oferta, seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, será realizado o rateio de Cotas (i) de forma discricionária pelo Coordenador Líder para os Investidores Institucionais, e (ii) de acordo com os critérios abaixo descritos para os Investidores Não Institucionais, pela BM&FBOVESPA.</p> <p>(a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos dos Investidores Não Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou 1.000 (uma mil) Cotas por Investidores Não Institucionais (<u>“Montante Preferencial dos Investidores Não Institucionais”</u>);</p> <p>(b) uma vez atendido o critério de rateio descrito acima, as Cotas remanescentes serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao respectivo Investidor Não Institucional, não sendo consideradas frações de Cotas;</p> <p>(c) caso o montante destinado para o atendimento dos Investidores Não Institucionais seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 1.000 (uma mil) Cotas por Investidor Não Institucional, conforme estabelecido na alínea (a) acima, um novo Montante Preferencial dos Investidores Não Institucionais, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva Admitidos Investidores Não Institucionais, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta</p>
--	--

	<p>destinada aos Investidores Não Institucionais, sendo certo que, caso necessário, o novo Montante Preferencial dos Investidores Não Institucionais poderá ser inferior ao montante mínimo de 100 (cem) Cotas; e</p> <p>(d) sem prejuízo da alocação das Cotas entre os Investidores Institucionais prevista acima, após alocadas as Cotas para os Investidores Não Institucionais, nos termos das letras (a), (b) e (c) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores Institucionais que aderirem à Oferta.</p> <p>O resultado do rateio será informado da seguinte forma:</p> <p>(i) para os Investidores Institucionais, o resultado do rateio realizado de forma discricionária pelo Coordenador Líder será informado pelo próprio Coordenador Líder (i.1) aos Coordenadores Contratados e às Instituições Consorciadas para que estes informem os Investidores Institucionais, e (i.2) para a BM&FBOVESPA; e</p> <p>(ii) para os Investidores Não-Institucionais, o resultado do rateio realizado de acordo com os critérios mencionados nas letras “a” a “d” acima pela BM&FBOVESPA será informado para os Coordenadores Contratados e para as Instituições Consorciadas para que estes informem os Investidores Não Institucionais da quantidade alocada a cada um deles.</p>
LXXV. “ <u>Prospecto</u> ” ou “ <u>Prospecto Definitivo</u> ”:	O presente Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas de da primeira Emissão do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
LXXVI. “ <u>Rateio</u> ”:	Rateio a ser realizado pelo Coordenador Líder com relação a quantidade de Cotas a ser colocada junto aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, sendo que até 80% (oitenta por cento) da Oferta poderá ser direcionada aos Investidores Institucionais, e até 80% (oitenta por cento) direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenado Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.

	O Rateio será realizado de acordo com o Procedimento Operacional de Rateio.
LXXVII. “ <u>Regulamento</u> ”:	O Regulamento do Fundo datado de 10 de maio de 2011 e registrado no 5º Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 17 de junho de 2011 e registrado em 20 de junho de 2011, sob nº 1.331.937, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, e por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 06 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011, sob nº 1.333.415, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo;
LXXVIII. “ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Resultados Apurados no Exercício Findo” da Seção “Política de Distribuição de Resultados” na página 57 deste Prospecto;
LXXIX. “ <u>Rubicon Empreendimentos Imobiliários</u> ”	RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, n.º 595, sala 506, Parte, Ipanema, CEP 22.410.003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.892.576/0001-12;
LXXX. “ <u>Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio</u> ”:	Instrumento Particular de Segundo Aditamento e Ratificação a ser celebrado entre a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, a Empreendedora, e o Fundo, dentre outros, na qual, dentre outros termos e condições a serem estabelecidos, (i) serão fixadas as regras e parâmetros para a administração e exploração do Empreendimento, e (ii) será estabelecida a renúncia do Fundo em favor da Empreendedora em receber o percentual do pagamento que lhe caberia do valor das receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) relativas à primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Empreendimento, nos termos da minuta constante do Anexo IX a este Prospecto, em que serão fixadas as regras e parâmetros para administração e exploração do Empreendimento;

LXXXI. “ <u>Shopping Center</u> ”:	Prédio comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas a ser construído no Imóvel;
LXXXII. “ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 123 a 110 deste Prospecto;
LXXXIII. “ <u>Termo de Adesão</u> ”:	O “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Cotista, no ato da subscrição de Cotas da 1ª Emissão.
LXXXIV. “ <u>Termo(s) de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> ”:	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelas Corretoras Contratadas, representadas pela BM&FBovespa na forma do mandato outorgado na Carta-Convite;

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui expectativas de retorno, estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas Seções “Características do Fundo”, “Política e Estratégia de Investimento” e “Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimentos Imobiliários”, nas páginas 45, 61 e 69, respectivamente, deste Prospecto.

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

- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento, na demanda por compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar a Política de Investimento com sucesso;
- Atratividade, retorno e liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros;
- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para as construções em que o Fundo esteja envolvido;
- Capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 77 a 85 deste Prospecto.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

- Resumo das características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 77 a 85 deste Prospecto.

Nome do Fundo	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Instituição Administradora	CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40
Coordenador Líder	RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. O Coordenador Líder contratou Corretoras Contratadas para participar da Oferta, as quais atuam sob a coordenação do Coordenador Líder e com os quais foram celebrados os Termos de Adesão.
Coordenadores Contratados	Banco Citibank S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar (parte), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.479.023/0001-80; e Ativa S.A. Corretora de Títulos Câmbio e Valores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas n.º 3.500 - Ed. Londres -salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.775.974/0001-04.
Banco Escriturador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09.
Consultor Imobiliário	RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50.
Quantidade de Cotas da Oferta	Aproximadamente 1.078.000 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas.
Valor Nominal Unitário das Cotas	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão. No entanto, este valor será atualizado diariamente, de acordo com a variação do patrimônio líquido contábil do Fundo.
Volume Total da Oferta	R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais).
Regime de Colocação	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços. O Coordenado Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas não são responsáveis pela subscrição e

	integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.
Prazo de Distribuição	A subscrição ou aquisição das Cotas deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início.
Preço de Emissão das Cotas	O preço de emissão das Cotas da 1ª Emissão do Fundo é equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
Preço de Integralização das Cotas	O preço de integralização de cada Cota da 1ª Emissão, que será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização de forma <i>pro rata die</i> , se necessário.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Estrutura de Taxas	Taxa de Administração: 0,23% (vinte e três centésimos 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.
Remuneração do Gestor	<p>O Gestor fará jus a uma remuneração anual, a ser descontada da Taxa de Administração, equivalente a 0,015% (zero vírgula zero um cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, limitada a um valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano, 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.</p> <p>O valor da remuneração mínima acima prevista será atualizada anualmente a partir desta data pela variação acumulada do IPCA.</p>
Remuneração do Consultor Imobiliário	<p>O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração anual, a ser descontada da Taxa de Administração, equivalente a 0,015% (zero vírgula zero um cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, limitada a um valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano, 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.</p> <p>A remuneração mínima acima prevista será paga, diretamente pelo Fundo, descontada da Taxa de Administração e será acrescida dos tributos incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes.</p>

	Os valores previstos acima serão atualizados mensalmente a partir desta data pela variação acumulada do IPCA.
Deliberação e Autorização da Oferta	A Oferta foi deliberada e autorizada pela Instituição Administradora através do “Instrumento Particular de Constituição do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII” celebrado em 10 de maio de 2011, o qual aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como o regulamento do Fundo, nos termos do item 7.2 do Regulamento, registrado sob o nº 1.327.993, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo.
Modalidade/Prazo	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado.
Objetivo	O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), do empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap a ser desenvolvido no Imóvel.
Público Alvo	A Oferta terá como público alvo os Investidores. Entende-se por “Investidores”, todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
Pessoas Vinculadas:	No âmbito da Oferta, qualquer Pessoa Vinculada deverá realizar a sua oferta firme de compra de Cotas junto ao Coordenador Líder, até o dia 20 de julho de 2011, que precede o encerramento do período de reserva em 7 (sete) dias úteis, não havendo a realização do procedimento de <i>Bookbuilding</i> na presente Oferta. O Investidor Institucional tem sua participação na oferta restrita à parcela (tranche) de Cotas destinada aos Investidores Não Institucionais e sujeita-se às mesmas regras e restrições que são estabelecidas aos Investidores Não Institucionais no presente Prospecto;
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	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 divididas em uma única classe de cotas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. O Banco Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

	<p>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 e neste Prospecto.</p> <p>Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, na forma a ser definida quando da aprovação da nova emissão de cotas.</p> <p>As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.</p>
Inadequação da Oferta a Investidores	<p>O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário 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 exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional 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” nas páginas 77 a 85 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p>
Prêmio de Locação	<p>Como condição de celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Beneficência, a GSB, empresa controladora da Empreendedora, se comprometerá a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. Os principais termos e condições do Prêmio de Locação constam nas páginas 51 a 52 deste Prospecto.</p>
Rentabilidade Esperada do Fundo	<p>Considerando o período de 12 (doze) anos contados da data de integralização dos recursos pelos investidores, a Rentabilidade Esperada do Fundo para os cotistas, mensurada em termos de taxa interna de retorno, é estimada em 10,45% a.a. (0,83 % a.m.) sem considerar eventual acréscimo de inflação, ou seja, em termos reais.</p> <p><u>A Rentabilidade Esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas.</u></p> <p>A Rentabilidade Esperada objetivada depende da performance do Parque Shopping Sulacap e Ativos de Renda Fixa que virão a integrar a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal rentabilidade esperada será atingida, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou</p>

	<p>pela Instituição Administradora, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e demais Instituições Consorciadas da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. Demais fatores de risco devem ser observados na Seção Fatores de Risco, na Página 77 deste Prospecto.</p>
Valores mínimo e máximo de investimento para Investidores Não-Institucionais	<p>Cada Investidor Não Institucional deverá adquirir a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, equivalentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão, e a quantidade máxima inferior a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes a 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.</p>
Valores mínimo e máximo de investimento para Investidores Institucionais	<p>Cada Investidor Institucional deverá adquirir a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão. Não haverá quantidade máxima de Cotas a ser adquirida pelos Investidores Institucionais.</p>
Data de Fechamento da Oferta	<p>Até 6 (seis) meses após a publicação do Anúncio de Início, podendo ser encerrada a colocação das Cotas anteriormente a este prazo a exclusivo critério do Coordenador Líder independente da colocação do montante total das Cotas emitidas.</p>
Negociação	<p>As Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação das Cotas liquidada na Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa da Central Depositária BM&FBOVESPA.</p> <p>As Cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, de acordo com o disposto no Regulamento, sendo certo que apenas as Cotas integralizadas no Fundo poderão ser negociadas no mercado secundário.</p>
Montante Mínimo	<p>O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas Cotas representando o Montante Mínimo, ou seja, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, representando o total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, observado o disposto acima, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Instituição Administradora.</p>
Pedido de Reserva	<p>No âmbito da Oferta, qualquer Investidor, que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Consorciadas da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, observado o Valor Mínimo de Investimento, qual seja o equivalente a 100 (cem) Cotas do Fundo.</p>

	<p>No âmbito da Oferta, os Investidores poderão formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Reserva, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “a” deste subitem serão automaticamente cancelados.</p>
<p>Tranche destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais</p>	<p>Até 80% (oitenta por cento) da Oferta poderá ser direcionada aos Investidores Institucionais, e até 80% (oitenta por cento) direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenado Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.</p>
<p>Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas</p>	<p>Período compreendido entre os dias 22 de junho de 2011 e 20 de julho de 2011.</p>
<p>Período de Reserva para os demais Investidores</p>	<p>Período compreendido entre os dias 22 de junho de 2011 e 29 de julho de 2011.</p>
<p>Data de Liquidação</p>	<p>A data na qual será realizada a primeira subscrição e integralização de Cotas do Fundo, a qual está prevista para ocorrer no dia 24 de agosto de 2011.</p>
<p>Informações Adicionais</p>	<p>Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, Corretoras Contratadas e na CVM.</p>

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo
- Deliberação e autorização da Oferta
- Regime de Colocação
- Recebimento de Reservas
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas e terá as características abaixo descritas.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

Espécie	Quantidade	Preço (R\$)	Montante (R\$)
Cotas	1.078.000	100,00(*)	R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais)
Comissão de estruturação (**)			R\$ 3.234.000,00 (três milhões, duzentos e trinta e mil reais)
Comissão de coordenação e colocação (***)			R\$ 2.156.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e seis mil reais)
Taxa de Registro da Oferta na CVM			R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais)
Custos com publicação dos documentos do Fundo (****)			R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)
Assessoria Legal			R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)
Outras Despesas			R\$ 193.695,56 (cento e noventa e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos)
Montante Total Líquido			R\$ 6.036.565,56 (seis milhões, trinta e seis mil reais, quinhentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)

(*) O preço de R\$ 100,00 (cem reais) consiste no valor da Cota na Data de Emissão.

(**) Montante correspondente a 3% (três por cento) do volume total de Oferta.

(***) Montante correspondente a 2% (dois por cento) do volume total de Oferta.

(****) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 5,59 (cinco reais e cinquenta e nove centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 5,59% (cinco inteiros e cinquenta e nove centésimos de por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais) e 6,03% (seis inteiros e três centésimos de por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais). Os custos da Oferta serão arcados pela GSB de modo que não serão descontados do montante captado pelo Fundo por meio da presente Oferta.

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 18 de maio de 2011.

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 1.078.000,00 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), podendo ser encerrada pela Instituição Administradora, caso não se verifique a subscrição mínima de Cotas, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas 1.000.000 (um milhão) de Cotas representando o Montante Mínimo, ou seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, observado o disposto acima, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Instituição Administradora. Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

Para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização, o valor das Cotas desta Emissão será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, apurado conforme o disposto na Instrução CVM 472, pela quantidade de Cotas emitidas.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A subscrição ou aquisição das Cotas deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início.

Conforme mencionado na página 35 abaixo, iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento do preço de integralização.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Anúncio de Encerramento. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Tendo em vista que o Anúncio de Início foi publicado em 15 de agosto de 2011, a subscrição das Cotas deverá ser feita até o dia 24 de agosto de 2011, sem prejuízo do eventual pedido de prorrogação do prazo de distribuição, na forma do item acima.

A primeira aplicação a ser realizada por cada Investidor Não-Institucional no Fundo, por meio da subscrição de Cotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, a 100 (cem) Cotas, perfazendo o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão. O limite

máximo de investimento para os Investidores Não-Institucionais deve ser inferior a 10.000 (dez mil) Cotas, perfazendo o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão..

A primeira aplicação a ser realizada por cada Investidor Institucional no Fundo, por meio da subscrição de Cotas no mercado primário, deverá corresponder a, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas, perfazendo o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

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

Todas as Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Os investidores integralizarão as Cotas pelo preço da Cota no dia de tal integralização, que correspondente ao Preço de Integralização.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e integralização das Cotas liquidada na Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa da Central Depositária BM&FBOVESPA, que também será responsável pela custódia das Cotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA. A Instituição Administradora, na qualidade de prestador de serviços de custódia qualificada e escrituração das Cotas, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA.

As Cotas serão liberadas para negociação após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, de acordo com o disposto no Regulamento, sendo certo que apenas as Cotas integralizadas no Fundo poderão ser negociadas, nos termos da regulamentação aplicável.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

Além disso, a Instituição Administradora poderá 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, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, 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 aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores.

Entende-se por “Investidores”, todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas objeto da Oferta, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo certo que o volume mínimo de Cotas que cada um destes deverá adquirir é de 100 (cem) Cotas, o que equivale ao volume total mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Cotista.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições e terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) a Instituição Administradora e suas Partes Relacionadas; (ii) o Gestor e suas Partes Relacionadas; e (iii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas. Não obstante, não se aplica a vedação aqui prevista, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas neste parágrafo; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável. As Cotas garantem aos Cotistas, ainda, direito de preferência na subscrição de novas Cotas eventualmente emitidas pelo Fundo. O direito de preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros. Para maiores informações sobre direito de preferência vide item “Características das Cotas” na Seção “Características do Fundo” na página 45.

Para restrições das Cotas vide item “Inadequação Da Oferta A Investidores” a seguir.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em 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 exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, 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” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão 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, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

DELIBERAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pela Instituição Administradora através do “Instrumento Particular de Constituição do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII” celebrado em 10 de maio de 2011, o qual aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como o regulamento do Fundo, nos termos do item 7.2. do Regulamento, registrado sob o nº 1.327.993, respectivamente, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo - SP.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços. O Coordenador Líder poderá contratar as Corretoras Contratadas para participar da Oferta, as quais atuarão sob a sua coordenação e com as quais serão celebrados os Termos de Adesão.

O Coordenador Líder e as demais Corretoras Contratadas da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a seu pedido de reserva de Cotas junto ao Coordenador Líder, durante o período compreendido entre os dias 22 de junho de 2011 e 20 de julho de 2011, para as Pessoas Vinculadas, ou 29 de julho de 2011, para os demais Investidores. Quando da formalização dos Pedidos de Reserva, os investidores poderão condicionar a subscrição das Cotas à realização da distribuição do Volume Total da Oferta.

PLANO DA OFERTA E PEDIDO DE RESERVA

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados deverão realizar a distribuição pública das Cotas do Fundo, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM 400, 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 realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou junto às demais Instituições Consorciadas da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, observado o Valor Mínimo de Investimento, qual seja o equivalente a 100 (cem) Cotas do Fundo;
- (b) A Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores, sendo que:
 - (b.1.) Investidores Institucionais são aqueles cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas. Não há limite máximo de investimento para os Investidores Institucionais; e
 - (b.2.) Investidores Não Institucionais são aqueles cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem a quantidade mínima de investimento de 100 (cem) Cotas e máxima inferior a 10.000 (dez mil) Cotas.
- (c) No âmbito da Oferta, os Investidores poderão formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Reserva, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de

Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Montante Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “a” deste subitem serão automaticamente cancelados;

- (d) Até 80% (oitenta por cento) da Oferta poderá ser direcionada aos Investidores Institucionais, e até 80% (oitenta por cento) direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.

(d.1) O Coordenador Líder será o responsável por decidir de forma discricionária, qual será o percentual da Oferta a ser alocado a cada uma das classes de investidores, sendo certo que (i) o resultado dos pedidos de reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais será informado ao Coordenador Líder pela BM&FBOVESPA, e (ii) o resultado dos pedidos de reserva realizados pelos Investidores Institucionais será informado obrigatoriamente ao Coordenador Líder pelos Coordenadores Contratados e pelas Instituições Consorciadas, para que o Coordenador Líder possa decidir qual é o percentual da Oferta que será direcionada para cada uma das classes de investidores.

- (e) Uma vez definido pelo Coordenador Líder o percentual da Oferta que será destinado aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, conforme previsto no item (e) e subitens acima, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores efetivamente admitidos à Oferta (“Pedidos de Reserva Admitidos”), seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, será realizado o rateio de Cotas (i) de forma discricionária pelo Coordenador Líder para os Investidores Institucionais, e (ii) de acordo com os critérios abaixo descritos para os Investidores Não Institucionais, pela BM&FBOVESPA:

(e.1) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos dos Investidores Não Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou 1.000 (uma mil) Cotas por Investidores Não Institucionais (“Montante Preferencial dos Investidores Não Institucionais”);

(e.2) uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea (e.1) acima, as Cotas remanescentes serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao respectivo Investidor Não Institucional, não sendo consideradas frações de Cotas;

(e.3) caso o montante destinado para o atendimento dos Investidores Não Institucionais não seja suficiente para o atendimento prioritário de até 1.000 (uma mil) Cotas por Investidor Não Institucional, conforme estabelecido na alínea (e.1) acima, um novo Montante Preferencial dos Investidores Não Institucionais, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva Admitidos Investidores Não Institucionais, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, sendo certo que, caso necessário, o novo Montante Preferencial dos Investidores Não Institucionais poderá ser inferior ao montante mínimo de 100 (cem) Cotas; e

(e.4) sem prejuízo da alocação das Cotas entre os Investidores Institucionais previstas no “*caput*” desta letra “e”, após alocadas as Cotas para os Investidores Não Institucionais, nos termos das alíneas (e.1.), (e.2.) e (e.3.) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores Institucionais que aderirem à Oferta.

(f) O resultado do rateio realizado no item (e) e subitens acima será informado da seguinte forma:

(f.1) para os Investidores Institucionais, o resultado do rateio realizado de forma discricionária pelo Coordenador Líder será informado pelo próprio Coordenador Líder para (i) os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas para que estas informem os Investidores Institucionais, e (ii) para a BM&FBOVESPA; e

(f.2) para os Investidores Não-Institucionais, o resultado do rateio realizado de acordo com os critérios mencionados no item (e.1) a (e.4) acima pela BM&FBOVESPA será informado para as Instituições Consorciadas para que estas informem os Investidores Não Institucionais da quantidade alocada a cada um deles.

A primeira liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais do pelos moldes do Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária de Ativos - CBLC.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira da Oferta, serão realizadas diretamente junto à Instituição Administradora, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder após a primeira liquidação financeira da Oferta, ademais, serão realizadas com o valor da Cota atualizada, valor este que será informado pela Instituição Administradora com base no Preço de Integralização.

Na data de liquidação, a totalidade dos recursos serão utilizados para a integralização de Cotas do Fundo.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾
1.	Pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	18/05/2011
2.	Exigências da CVM	15/06/2011
3.	Atendimento das exigências da CVM	22/06/2011
4.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	22/06/2011
5.	Início do Período de Reserva Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	22/06/2011
6.	Apresentação da reiteração de exigências da CVM	07/07/2011
7.	Republicação do Aviso ao Mercado (com os logos das Instituições Consorciadas)	15/07/2011
8.	Atendimento à reiteração de exigências da CVM	15/07/2011
9.	Encerramento do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas	20/07/2011
10.	Encerramento do Período de Reserva Encerramento das apresentações para potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	29/07/2011
11.	Fechamento da NTN-B de Referência	29/07/2011
12.	Apresentação dos vícios sanáveis da CVM	29/07/2011
13.	Atendimento aos vícios sanáveis da CVM	03/08/2011
14.	Alocação das Ordens	02/08/2011
15.	Comunicação, aos Investidores do resultado da alocação de Cotas no âmbito da Oferta	03/08/2011
16.	Registro da Oferta	12/08/2011
17.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	15/08/2011
18.	Data da primeira subscrição de Cotas Data da Primeira Liquidação Financeira	24/08/2011
19.	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
20.	Início de negociação das Cotas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da CVM e da BM&F BOVESPA.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Instituição Administradora, do Coordenador Líder e da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Forma de condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Prêmio de Locação
- Derivativos
- Da amortização de Cotas do Fundo
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Administração e Prestação de Serviços
- Vedação à Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

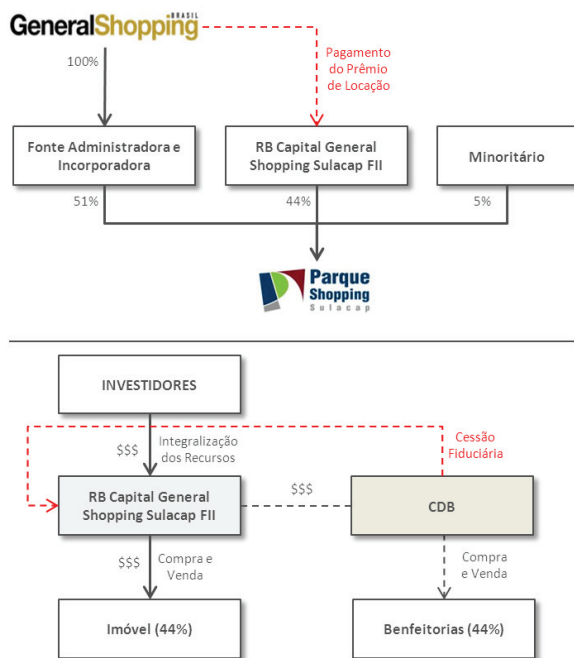
As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo I”. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

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

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:



O Fundo tem como objetivo a aquisição de participação equivalente a 44% do **Parque Shopping Sulacap**. A GSB será titular de 51% do Empreendimento, e a participação remanescente será de detida por investidor minoritário.

Durante o período de construção do Empreendimento, estimado em 24 meses a partir da integralização do FII, a GSB será responsável por pagamento mensal ao Fundo a título de “Prêmio de Locação”, que representará uma remuneração de 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI sobre o volume da oferta.

Após o término das obras, durante os três primeiros anos de operação do empreendimento (período de maturação), a GSB continuará arcando com o Pagamento do Prêmio de Locação ao FII, caso a rentabilidade mensal auferida com a performance do shopping seja inferior a 85% do CDI.

Os recursos captados no mercado e integralizados no Fundo serão destinados à (i) aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do imóvel onde será desenvolvido o empreendimento; e (ii) à aquisição das benfeitorias a serem desenvolvidas no imóvel, que dizem respeito ao shopping propriamente dito.

Os recursos destinados à aquisição das benfeitorias serão desembolsados ao empreendedor e imediatamente alocados em CDB emitido por instituição financeira de primeira linha. Os recursos permanecerão investidos no CDB durante todo o período de construção do Empreendimento e, além disso, será constituída Cessão Fiduciária de CDB em favor do Fundo, como forma de garantia de performance ca construção.

O período de construção é estabelecido em dois anos, com tolerância máxima de doze meses de atraso. Caso este prazo não seja cumprido, o Fundo poderá exercer direito de indenização contra a GSB, que deverá desembolsar ao Fundo valor suficiente para que seja atingida a Rentabilidade Esperada do Fundo. Não há qualquer garantia de que tal rentabilidade esperada será atingida, de acordo com o prospecto preliminar do Fundo.

Na hipótese de atraso na entrega do empreendimento (inauguração) o pagamento do prêmio de locação será automaticamente estendido pelo prazo correspondente. Deste modo sempre haverá um período mínimo de 3 anos de pagamento do prêmio de locação a partir da inauguração

Por fim, todos e quaisquer passivos decorrentes da construção do Empreendimento, eventualmente atribuídos ao Fundo, serão de integral e inteira responsabilidade da GSB.

Público-alvo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a quaisquer Investidores.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, sendo que estarão preponderantemente alocados na aquisição de fração do Imóvel e de fração do Empreendimento.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto a 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;
- XIII. Deliberação sobre a participação do Fundo em possíveis projetos de expansão do Parque Shopping Sulacap; e
- XIV. Deliberar sobre o exercício do direito de voto em participações societárias que o Fundo venha a adquirir.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias 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 da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

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.

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.

Independentemente de qualquer formalidade, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

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.

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 pela Instituição Administradora 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 à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Regulamento.

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.

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

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

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

Instalação:

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

Quoruns 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 "quorum" qualificado previstas no Item abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, IX e XI do Item "Assembleia Geral de Cotista", acima.

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 “voto”, acima.

A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 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.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista neste item deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata este item, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

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

Divulgação:

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, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

PRAZO

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

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap, o qual será composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center.

O Fundo irá adquirir a Participação no Imóvel em que será construído o Parque Shopping Sulacap, por meio do Contrato de Compra e Venda de Imóvel.

A Empreendedora, empresa especializada no desenvolvimento de empreendimentos na modalidade *shopping center*, é detentora de 95% (noventa e cinco por cento) do Imóvel, dos quais irá alienar 44% (quarenta e quatro por cento) ao Fundo, permanecendo com 51% (cinquenta e um por cento) e sendo os demais 5% (cinco por cento) do Imóvel detidos pela Rubicon Empreendimentos Imobiliários. A Empreendedora irá implantar e desenvolver o projeto do Shopping Center e, posteriormente, alienar ao Fundo a Participação no Shopping Center, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias. Após a aquisição pelo Fundo da Participação no Imóvel e da Participação no Shopping

Center, bem como da implantação e desenvolvimento do projeto do Shopping Center pela Empreendedora, o Fundo será titular da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Empreendimento.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos captados na aquisição da Participação no Empreendimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (“CDU”), exceto no que se refere às receitas de CDU obtidas quando da celebração da primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Parque Shopping Sulacap, as quais serão atribuídas, exclusivamente, à Empreendedora, sendo certo que as receitas de CDU da locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais que forem obtidas com relação as eventuais expansões do Parque Shopping Sulacap serão devidas à Empreendedora e ao Fundo, proporcionalmente à sua respectiva participação na expansão. Não será objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no Empreendimento ou no Imóvel.

O Empreendimento foi objeto de prévio Estudo de Viabilidade, bem como de prévio Laudo de Avaliação, tendo sido elaborados por empresas especializadas e independentes, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472. O Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação são partes deste Prospecto como Anexo V.

O Parque Shopping Sulacap será desenvolvido conforme projeto e características constantes do Anexo VI a este Prospecto, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº 02/270.097/07, em 03 de março de 2008, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 02/270.097/2007, e projeto modificativo, submetido à análise dos órgãos competentes, constante do Anexo VII a este Prospecto, contendo as seguintes características:

PARQUE SHOPPING SULACAP
QUADRO RESUMO
Localização: Av. Marechal Fontenelle, lado ímpar, Lote nº 1 do PA 43.720 - Rio de Janeiro - RJ.
Descrição do Imóvel: Avenida Marechal Fontenelle, Lote 1 do P.A. 43.720, de 1ª categoria, medindo: 222,00m de frente pela Avenida Marechal Fontenelle; 188,90m. nos fundos; 31,60m. com a medida anterior um ângulo-obtuso interno; 269,00m. à direita; 267,50m. à esquerda, confrontando à direita com o lote 1 do PA 40.094, à esquerda com Terras de propriedade da Administradora de Bens Imóveis Virante Ltda, e nos fundos com Jardim Sulacap da Sul América de Capitalização S.A.

A Empreendedora será contratada para implantação e desenvolvimento do Shopping Center por meio de instrumento próprio de contrato de construção, instrumento em que deverá disciplinar a modalidade de construção do Shopping Center, forma de pagamento, prazos e demais condições de desenvolvimento, incluindo todas as obrigações e penalidades para as partes.

Para a exploração do Empreendimento o Fundo, a Empreendedora e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, celebrarão o Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio.

Na posição de administradora do Condomínio, a GSB se comprometeu a: (i) cumprir e fazer cumprir a Convenção de Condomínio e as deliberações da assembleia de condôminos e do síndico; (ii) propor à assembleia de condôminos os orçamentos anuais do condomínio e do Shopping Center e as normas para estrutura e operação dos serviços de apoio aos mesmos; (iii) administrar os bens de

propriedade do condomínio, inclusive para efeito de locação, relocação e retomada, observadas as deliberações da assembleia geral de condôminos e o respectivo contrato de administração; (iv) coordenar a instituição, arrecadação e aplicação de fundo especial para promoção e propaganda do Shopping Center, mediante contribuições dos lojistas/locatários dos espaços comerciais do condomínio, inclusive contribuições especiais; (v) receber todas receitas do condomínio e destiná-las consoante for estabelecido pela assembleia de condôminos e a Convenção de Condomínio; (vi) dirigir os serviços de apoio ao condomínio, inclusive mediante a contratação e dispensa de pessoal próprio e de serviços de terceiros; (vii) prestar contas às condôminas, nos termos da legislação aplicável, independentemente de solicitação, sendo certo que a GSB deverá, mensalmente, apresentar às condôminas prestação extraordinária de contas para acompanhamento do desempenho do Shopping Center; e ao síndico, quando por ele solicitado, mensalmente e, se for o caso, extraordinariamente, com as informações necessárias ao acompanhamento do desempenho do condomínio e do Shopping Center, mediante relatório pormenorizado de todas as receitas, despesas e tudo o mais que for relevante, seja no tocante ao condomínio, seja ao fundo de promoção, seja às locações; (viii) promover estudos, pesquisas, análises, contatos e diligências, objetivando atualizar-se permanentemente com o mercado de *shopping centers* e de obter o melhor desempenho possível para o condomínio e o Shopping Center; (ix) representar o condomínio perante os lojistas, prestadores de serviços e fornecedores; (x) cumprir as obrigações contratuais e legais, tanto dela, GSB, como do condomínio; (xi) representar o condomínio em juízo e fora dele, sem prejuízo do disposto na cláusula 5.11. da Convenção de Condomínio.

Fica desde já estabelecido que, nos termos estabelecidos no Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio, constante do Anexo IX na página 241 do Prospecto, será contratada a empresa General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., especializada na administração de *shoppings centers*, para realização da gestão do Empreendimento.

Nos termos ainda do Segundo Aditamento _à Convenção de Condomínio, a Empreendedora, o Fundo e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários deverão, na proporção de suas participações, responder pelo rateio das despesas de funcionamento e desenvolvimento das atividades do Parque Shopping Sulacap, a partir da data de entrega do Shopping, sendo referidas despesas, sempre que possível, descontadas das receitas auferidas pelo Empreendimento anteriormente a distribuição de resultados.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não sejam aplicadas no pagamento do preço de aquisição do Imóvel e do Shopping Center serão aplicadas em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração ao Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos desta seção “Características do Fundo”, no item “Características Básicas do Fundo” na página 45 e nos termos do Regulamento.

Observado o disposto no Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio, a participação do Fundo em todas as expansões do Parque Shopping Sulacap deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas cotas do Fundo, a qual dependerá de

aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos desta seção “Características do Fundo”, no item “Características Básicas do Fundo” na página 45 e na forma estabelecida no Regulamento. Na hipótese de emissão de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas que estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos da seção “Características do Fundo”, no item “Características das Cotas” na página 55.

PRÊMIO DE LOCAÇÃO

Como condição para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, a GSB, empresa controladora da Empreendedora, se comprometerá a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, conforme descrito e caracterizado no Anexo XIII, página 299 deste Prospecto, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo prêmio de locação, nas hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. Os principais termos e condições do Prêmio de Locação constam abaixo.

O valor do Prêmio de Locação será calculado mensalmente e será equivalente ao resultado em número superior a zero obtido da subtração entre o Resultado Mínimo Esperado (definido abaixo) e o Resultado Real Obtido (definido abaixo), conforme a seguinte fórmula:

$$\text{PRL} = \text{RME} - \text{RRO}$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação:

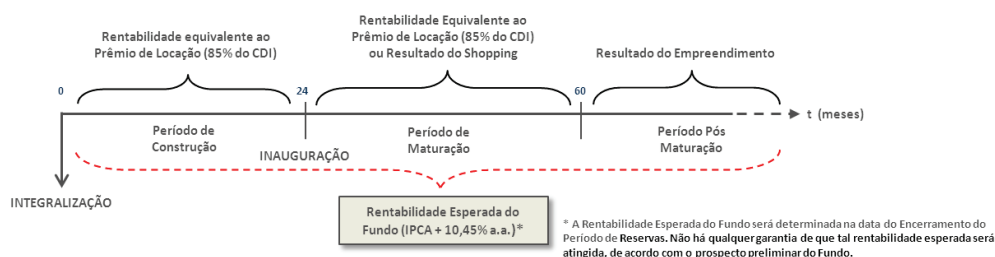
“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente a R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), acrescido de uma rentabilidade equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada do CDI incidente sob referido valor, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive), ou a data de integralização das quotas do Fundo pelos Quotistas, 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 (inclusive) 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 Empreendimento, 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, conforme previsto no Anexo 1. As partes aqui signatárias desde já acordam que, exclusivamente para fins de apuração do Resultado Real Obtido, não serão considerados os custos incorridos pelo Fundo com a gestão da construção do Empreendimento, conforme previstos no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento de Obras.

“Data de Verificação”: a partir da data de integralização das quotas do Fundo pelos quotistas, todo último dia útil do mês em referência, data na qual a Instituição Administradora do Fundo deverá auferir o resultado líquido do Fundo referente ao mês em referência, a fim de averiguar o Resultado Esperado e o Resultado Real Obtido; e

“Data de Pagamento”: todo 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da Data de Verificação, data na qual será realizado o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB ao Fundo.

Durante o período de construção e os três primeiros anos após a inauguração do Empreendimento para o público, desde que o Empreendimento tenha sido devidamente implantado e licenciado pelas autoridades competentes, com a concessão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do auto de conclusão (Habite-se) pelos órgãos públicos competentes (“Período de Pagamento do Prêmio”), em cada Data de Verificação, a Instituição Administradora do Fundo deverá calcular o valor do Prêmio de Locação. Caso o resultado do cálculo do Prêmio de Locação seja equivalente a um número superior a zero, o Fundo, através de sua Instituição Administradora, deverá enviar, em até 1 (um) dia útil após a Data de Verificação, comunicação à GSB (“Notificação de Pagamento”), informando o valor do Prêmio de Locação a ser pago, bem como apresentando o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, o qual, salvo erro grosseiro e notório, será considerado como líquido e certo pela GSB (“Valor Devido pela GSB”).



CRONOLOGIA DA OPERAÇÃO

- 1) **Período de Construção:**
A construção do empreendimento terá um prazo de 2 anos, a contar da data de integralização do Fundo, para ser concluída. Esse prazo pode se estender por até 1 ano. Caso o shopping não esteja concluído até o 3º ano a contar da data de integralização, o fundo poderá ser liquidado, sendo a GSB obrigada a indenizar os cotistas do FII em montante suficiente para que se atinja a Rentabilidade Esperada do fundo. Não há qualquer garantia de que tal rentabilidade esperada será atingida, de acordo com o prospecto preliminar do Fundo.
- 2) **Período de Maturação:**
Período de 3 anos a partir da conclusão das obras e inauguração do shopping. Durante esse período, a rentabilidade será equivalente ao Prêmio de Locação (85% do CDI) ou o Resultado Operacional do shopping, o que for maior.
- 3) **Período Pós-Maturação:**
Período após a maturação de 3 anos do shopping. Nesta fase, a rentabilidade estará totalmente atrelada ao resultado operacional do shopping.

PREÇO DE AQUISIÇÃO

O Preço de Aquisição Imóvel será pago a vista, em única parcela pelo Fundo à Empreendedora, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de Imóvel. O Preço de Aquisição Shopping Center será pago à vista, em uma única parcela pelo Fundo à Empreendedora, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de Beneficiárias.

DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas serão amortizadas, a critério da Instituição Administradora, sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

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.

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 este item os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora 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 neste Item, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. 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.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações 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 participantes, 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, inclusive do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- 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 acima como encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

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

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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

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

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Não se aplica o disposto no Item acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral 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 o Imóvel integrante 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.

A subscrição ou aquisição das Cotas deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério da Instituição Administradora, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

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

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

Não haverá resgate de Cotas.

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.

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 400.

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 a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Direito de Preferência:

Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo, o direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

I. O direito de preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros.

II. O direito de preferência obedecerá as mesmas proporções das cotas detidas pelos cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os cotistas que tenham exercido efetivamente seu direito de preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre direito de preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas cotas não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas.

III. A quantidade de novas quotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuem somente uma cota,

terão seu direito de preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova cota da oferta.

1ª Emissão de Cotas:

O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), divididos em 1.078.000 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 100 (cem) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por cotista (“1ª Emissão”).

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

Limitação à subscrição:

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

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

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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 Item 8.1.1 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 do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, 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. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos usualmente firmados nos contratos de locação em referência, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 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 deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

As atividades de consultoria imobiliária do Fundo, previstas no inciso II do artigo 31 da Instrução 472, serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

As atividades de gestão do caixa do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente pela Instituição Administradora, ou por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pela Instituição Administradora em nome do Fundo.

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

Para maiores informações sobre os prestadores de serviços do Fundo e de suas respectivas atribuições, vide Seção “Prestadores de Serviços do Fundo”, nas páginas 87 a 98 deste Prospecto.

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento
- Contratos Relacionados ao Empreendimento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos captados na aquisição de fração ideal do Empreendimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (“CDU”), exceto no que se refere às receitas de CDU obtidas quando da celebração da primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Parque Shopping Sulacap, as quais serão atribuídas, exclusivamente, à Empreendedora, sendo certo que as receitas de CDU da locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais que forem obtidas com relação as eventuais expansões do Parque Shopping Sulacap serão devidas à Empreendedora e ao Fundo, proporcionalmente à sua respectiva participação na expansão. Não será objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no Empreendimento ou no Imóvel.

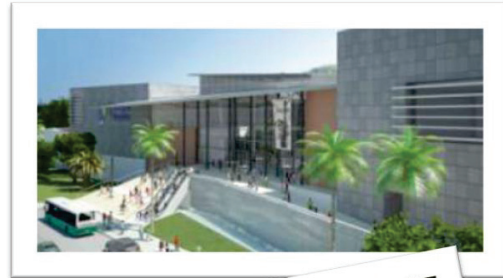
O Empreendimento foi objeto de prévio Estudo de Viabilidade, bem como de prévio Laudo de Avaliação, tendo sido elaborados por empresas especializadas e independentes, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472. O Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação são partes deste Prospecto como Anexo V.

O Parque Shopping Sulacap será desenvolvido conforme projeto e características constantes do Anexo VI a este Prospecto, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº 02/270.097/07, em 03 de março de 2008, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 02/270097/2007, e projeto modificativo, submetido a análise dos órgãos competentes, constante do Anexo VII a este Prospecto, contendo as seguintes características:

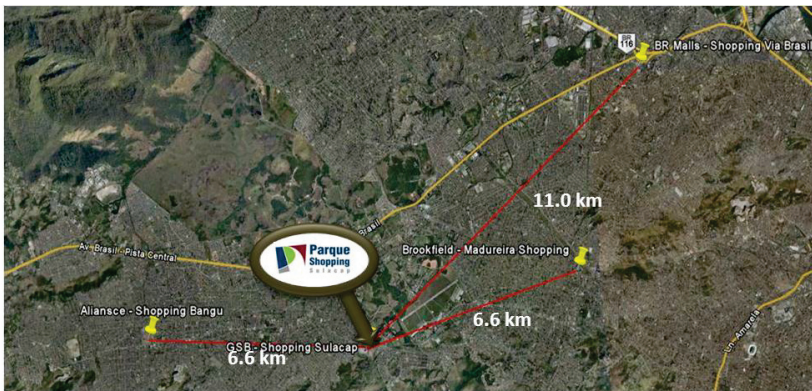
PARQUE SHOPPING SULACAP
QUADRO RESUMO
Localização: Av. Marechal Fontenelle, lado ímpar, Lote nº 1 do PA 43.720 - Rio de Janeiro - RJ.
Descrição do Imóvel: Avenida Marechal Fontenelle, Lote 1 do P.A. 43.720, de 1ª categoria, medindo: 222,00m de frente pela Avenida Marechal Fontenelle; 188,90m. nos fundos; 31,60m. com a medida anterior um ângulo-obtuso interno; 269,00m. à direita; 267,50m. à esquerda, confrontando à direita com o lote 1 do PA 40.094, à esquerda com Terras de propriedade da Administradora de Bens Imóveis Virante Ltda, e nos fundos com Jardim Sulacap da Sul América de Capitalização S.A.

Parque Shopping Sulacap – Ficha Técnica

- **Inauguração:** Maio de 2013
- **Área Bruta Locável (“ABL”):** 29.989,90 m²
- **Número de Lojas:** 190
 - Âncoras: 9
 - Mega Lojas: 6
 - Alimentação: 18
 - Satélites: 155
 - Lazer: 2
- **Estacionamento:** 1320 vagas
- **Perfil Público:** Classe B / C
- **Ancoragem:** Centauro, Ponto Frio, Riachuelo, Casas Bahia, Leader Magazine, Mariza, Renner, C&A, Neo Geo
- **Localização:** Jardim Sulacap, Rio de Janeiro
- **Administrador:** General Shopping Brasil



O Empreendimento – Características da Região (Bairro Jardim Sulacap)



➤ Localização no bairro Jardim Sulacap, zona oeste do Rio de Janeiro, cuja fundação data do ano de 1945;

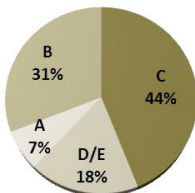
➤ Conforme pode ser observado, os *shopping centers* mais próximos estão situados em um raio de distância superior a 6 km;

➤ Área que vem apresentando um grande crescimento urbano nas últimas décadas;

➤ População composta em sua maioria por habitantes das classes B e C que integraram um forte movimento de ascensão socioeconômica nos últimos anos;

➤ Sua localização é um diferencial, uma vez que trata-se de uma região com alta densidade populacional que não apresenta nenhum outro empreendimento de porte e características semelhantes.

Classes Sociais



Características do Bairro Jardim Sulacap

População Total	591.191
Domicílios	179.901
Renda média domiciliar mensal	R\$ 2.758,00

Para a exploração do Empreendimento, o Fundo, a Empreendedora e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários celebrarão o Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio.

Fica desde já estabelecido que, nos termos estabelecidos no Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio, constante do Anexo IX na página 241 do Prospecto, será contratada a empresa General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., especializada na administração de *shopping centers*, para realização da gestão do Empreendimento.

Nos termos ainda do Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio do Parque Shopping Sulacap, a Empreendedora, o Fundo e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários deverão, na proporção de suas participações, responder pelo rateio das despesas de funcionamento e desenvolvimento das atividades do Parque Shopping Sulacap, a partir da data de entrega do Shopping, sendo referidas despesas, sempre que possível, descontadas das receitas auferidas pelo Empreendimento anteriormente a distribuição de resultados.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas na aquisição de fração do Empreendimento poderão ser aplicadas em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração ao Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos desta seção “Características do Fundo”, no item “Características Básicas do Fundo” na página 45 e nos termos do Regulamento.

Observado o disposto no Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio do Parque Shopping Sulacap, a participação do Fundo em expansões do Parque Shopping Sulacap deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas cotas do Fundo, a qual dependerá de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos desta seção “Características do Fundo”, no item “Características Básicas do Fundo” na página 45 e na forma estabelecida no Regulamento. Na hipótese de emissão de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas que estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos da seção “Características do Fundo”, no item “Características das Cotas” na página 55.

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, sendo certo que a diversificação do patrimônio do Fundo será definida pela Instituição Administradora.

O nome, endereço comercial e telefones dos responsáveis pela gestão dos valores mobiliários da carteira do Fundo segue abaixo indicado:

RB Capital Investimentos Ltda.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

CONTRATOS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento, a saber: (i) Contrato de Compra e Venda de Imóvel; (ii) Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias; (iii) Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária; e (v) Convenção de Condomínio.

Contrato de Compra e Venda de Imóvel

O Fundo e a Empreendedora irão celebrar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel (“Contrato de Compra e Venda de Imóvel”), conforme descrito e caracterizado no Anexo XI, página 269 deste Prospecto, por meio da qual o Fundo está adquirindo junto a Empreendedora, observada a condição suspensiva prevista abaixo, de forma livre e desembaraçada de ônus, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais e reipersecutórias, impostos e taxas, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel.

O Contrato de Compra e Venda de Imóvel encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as Cotas emitidas pelo Fundo.

O preço total, certo e ajustado de aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel, é de R\$ 17.859.630,53 (dezesete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta reais e cinquenta e três centavos), a ser pago na data de implementação da condição suspensiva.

Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias

Por meio do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo XII, página 277 deste Prospecto, e na melhor forma de direito, observada a Condição Suspensiva, abaixo definida, a Empreendedora vende ao Fundo, que por sua vez adquire da Empreendedora, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Shopping Center, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU), observado que: (i) as receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) que se refere à primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais, exclusivamente da edificação inicial, serão atribuídas exclusivamente à Empreendedora, sendo certo, no caso de eventuais expansões do Shopping Center, as receitas decorrentes das cessões de direito de uso (CDU) da primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais de tal expansão será devidas às condôminas, de acordo com sua participação no condomínio civil do Shopping Center

O Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as Cotas emitidas pelo Fundo.

Em decorrência da aquisição de 44% (quarenta e quatro por cento) Shopping Center, será pago, pelo Fundo à Empreendedora, a importância de R\$ 86.684.369,47 (oitenta e seis milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil e trezentos e sessenta e nove reais e quarenta e sete centavos) (“Valor das Benfeitorias”), a ser paga, na data de implementação da condição suspensiva, em uma única parcela.

Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação

Como condição para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, a GSB, empresa controladora da Empreendedora, se comprometerá a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, conforme descrito e caracterizado no Anexo XIII, página 299 deste Prospecto, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo prêmio de locação, nas hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. Os principais termos e condições do Prêmio de Locação constam abaixo.

O valor do Prêmio de Locação será calculado mensalmente e será equivalente ao resultado em número superior a zero obtido da subtração entre o Resultado Mínimo Esperado (definido abaixo) e o Resultado Real Obtido (definido abaixo), conforme a seguinte fórmula:

$$\text{PRL} = \text{RME} - \text{RRO}$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação:

“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente a R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), acrescido de uma rentabilidade equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada do CDI incidente sob referido valor, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive), ou a data de integralização das quotas do Fundo pelos Quotistas, 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 (inclusive) 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 Empreendimento, 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 integrarem 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, conforme previsto no Anexo 1. As partes aqui signatárias desde já acordam que, exclusivamente para fins de apuração do Resultado Real Obtido, não serão considerados os custos incorridos pelo Fundo com a gestão da construção do Empreendimento, conforme previstos no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento de Obras.

“Data de Verificação”: a partir da data de integralização das quotas do Fundo pelos quotistas, todo último dia útil do mês em referência, data na qual a Instituição Administradora do Fundo deverá auferir o resultado líquido do Fundo referente ao mês em referência, a fim de averiguar o Resultado Esperado e o Resultado Real Obtido; e

“Data de Pagamento”: todo 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da Data de Verificação, data na qual será realizado o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB ao Fundo.

Durante o Período de Pagamento do Prêmio, em cada Data de Verificação, a Instituição Administradora do Fundo deverá calcular o valor do Prêmio de Locação. Caso o resultado do cálculo do Prêmio de Locação seja equivalente a um número superior a zero, o Fundo, através de sua Instituição Administradora, deverá enviar, em até 1 (um) dia útil após a Data de Verificação, comunicação à GSB (“Notificação de Pagamento”), informando o valor do Prêmio de Locação a ser pago, bem como apresentando o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, o qual, salvo erro grosseiro e notório, será considerado como líquido e certo pela GSB (“Valor Devido pela GSB”).

Contrato de Cessão Fiduciária

Em pagamento do preço de aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Shopping Center, o Fundo irá depositar, na data de implementação da condição suspensiva prevista na Escritura Pública de Aquisição e no Contrato de Aquisição de Benfeitorias, o Preço de Aquisição Shopping Center na Conta Cedida.

Por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, constante do Anexo XIV, na página 313 deste Prospecto, dentre outros termos e condições, a Empreendedora cede fiduciariamente, até a conclusão do Shopping Center por esta, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Fundo, a propriedade resolúvel e a posse indireta, em conformidade com o disposto, no Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, todos os seus direitos de crédito com relação (i) à Conta Cedida e os recursos nela depositados, (ii) todos os juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos da Conta Cedida, (iii) todos os montantes e equivalentes em espécie mantidos na Conta Cedida, e (iv) todos os investimentos feitos com tais recursos, bem como todos os juros e outros ativos recebidos, recebíveis ou de outra forma distribuídos com relação a tais investimentos e relacionados à Conta Cedida, em especial, mas não se limitando, a aplicação ou re-aplicação financeira em quaisquer investimentos em certificados de depósito bancário (CDBS).

Convenção de Condomínio

Por meio da Convenção do Condomínio Civil Voluntário objeto da Averbação sob nº 7 na matrícula registro sob nº 127.496/2DN6/59, do Oitavo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, do Parque Shopping Sulacap, a ser aditada por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento e Ratificação celebrado entre a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, constante do Anexo IX, na página 239 deste Prospecto, a Empreendedora, o Fundo, dentre outros, na qual, (i) serão fixadas as regras e parâmetros para a administração e exploração do Empreendimento, e (ii) será estabelecida a renúncia do Fundo em favor da Empreendedora em receber o percentual do pagamento que lhe caberia do valor das receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) relativas à primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Empreendimento, dentre outros termos e condições a serem estabelecidos.

5. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Histórico
- Diagnóstico do Setor no Brasil
- Visão Geral do Setor de Shopping Center

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

HISTÓRICO

Atualmente o país vive uma nova realidade de mercado, tendo em vista as baixas taxas de inflação, os novos conceitos que permeiam os meios empresariais - de qualidade, competitividade e produtividade - e o encaminhamento de reformas estruturais que conduzem de forma gradativa à estabilização da economia. Neste contexto o mercado imobiliário figura como um dos mais aquecidos do país.

Os fundos de investimento imobiliários correspondem a fundos dedicados ao investimento na área imobiliária, seja investindo diretamente em empreendimentos imobiliários, seja atuando no financiamento deste tipo de empreendimento.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8668/93 e da Instrução CVM 205/94, esta revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478.

Essa nova forma de investimento veio viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários. Os fundos passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos imobiliários, que compõem sua carteira.

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

Os recursos de um fundo imobiliário podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como em direitos relativos a imóveis. Os recursos de fundo imobiliário também podem ser aplicados em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários.

O Artigo 45 da Instrução CVM 472 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário:

“Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

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

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

VI - cotas de outros FII;

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

VIII - letras hipotecárias; e

IX - letras de crédito imobiliário.”

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

DIAGNÓSTICO DO SETOR NO BRASIL

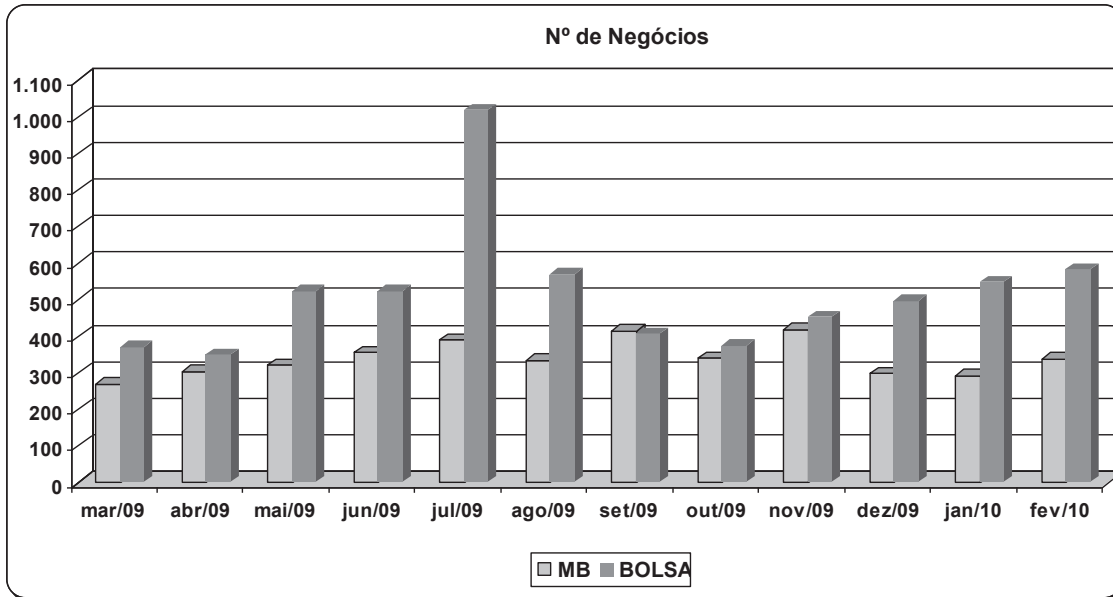
No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada recentemente pela Instrução CVM 478.

A partir de 2005 a atividade dos investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Atualmente, a indústria de FII no Brasil é composta por mais de 80 (oitenta) fundos, totalizando um patrimônio total em torno de R\$ 5 bilhões. (Fonte: Comissão de Valores Mobiliários - CVM)

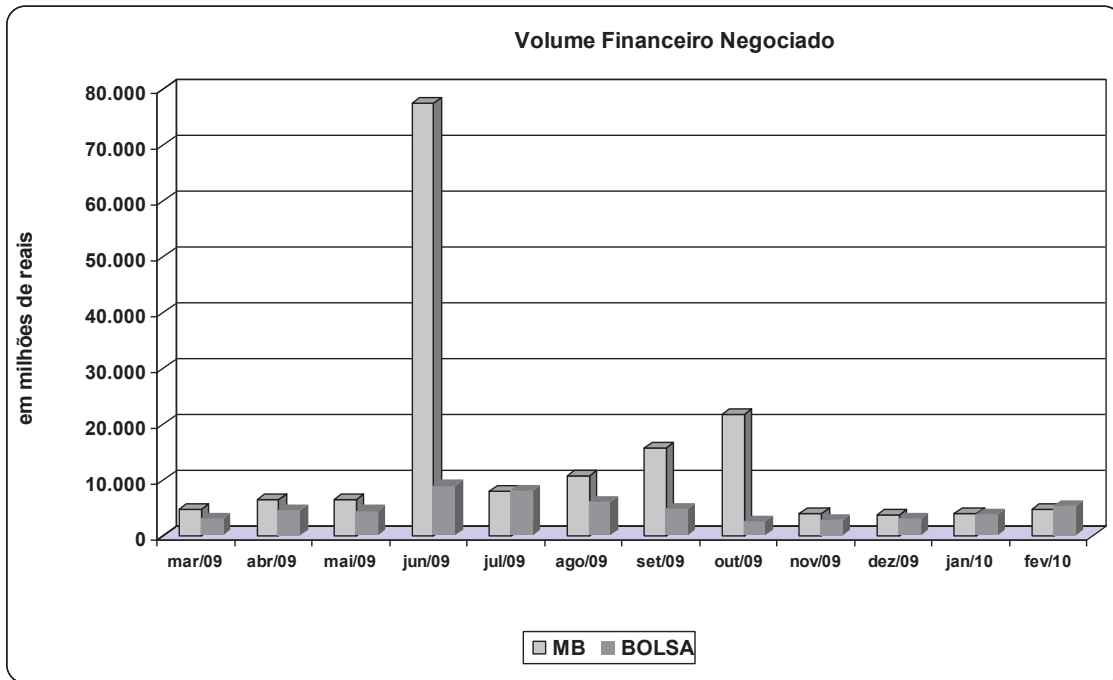
Seguem abaixo dados estatísticos do volume financeiro e do número de negócios das negociações de cotas de FII no período de 2005 até fevereiro de 2010, nos mercados de balcão organizado do SOMA e da Bovespa, ambos da BM&F Bovespa:

Número de negócios:



(*) atualizado até 11 de março de 2010

Volume Financeiro:



(*) atualizado até 11 de março de 2010

(*) Fonte: Sistemas de Serviços da BM&F BOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

VISÃO GERAL DO SETOR DE SHOPPING CENTER

O Setor de Shopping Centers

Setor com alta pulverização, tanto em número de *shoppings centers* quanto em ABL. Faturamento em 2010 de R\$ 87 bilhões.

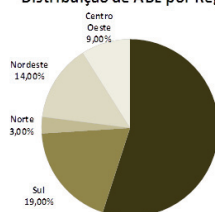
Crescimento na Última Década (2000 – 2010)

- Nº de *shoppings centers*: Crescimento de 45,7%;
- Volume de ABL: Crescimento de 86,3%

Representatividade do Setor

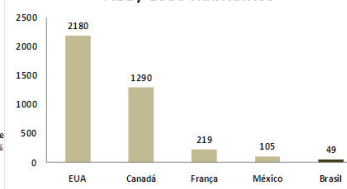
- Grande propulsor de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e geração de empregos;
- 18,3% do varejo nacional;
- 2% do Produto Interno Bruto brasileiro;
- Os 9 maiores grupos de empreendedores brasileiros possuem apenas 18,3% do número de *shoppings centers* e 31,5% do ABL no Brasil

Distribuição de ABL por Região



Fonte: ABRASCE. Dados de Dezembro de 2010.

ABL / 1000 Habitantes



O Setor em Números (dez/2010)

Número Total de Shoppings	412
A Inaugurar em 2011	18
Número Previsto para Dez/2011	430
Área Bruta Locável (milhões de m ²)	9,6
Área Construída (milhões de m ²)	22,9
Vagas para Carros	673.582
Lojas Total	74.575
Lojas Satélites	70.953
Lojas Âncoras	2.822
Salas de Cinema	2.502
Empregos Gerados	720.641
Faturamento Estimado 2010 (R\$ bilhões)	87,0
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	329
Vendas em Relação ao Varejo Nacional (*)	18,3%

Fonte: ABRASCE.

(*) Exclui vendas de combustíveis e GLP

Crítério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locada, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000 m² e todos os Shoppings associados da Abrasce. A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.

O setor de *shopping center* no Brasil tem se desenvolvido rapidamente nos últimos 10 anos, tanto em volume de ABL, quanto em número de empreendimentos lançados. Entre 2000 e 2010, o número de *shopping centers* cresceu cerca de 45,7% e o volume de ABL em 86,3%, sendo o mercado de *shopping centers* responsável por 18,3% do varejo nacional e por 2% do PIB brasileiro. A indústria fechou o ano de 2010 com faturamento de R\$ 87,0 bilhões. A tabela e gráfico a seguir demonstram o número de empreendimentos lançados de 2000 a 2010 e o crescimento da ABL nos últimos 10 anos.

Ano	Nº <i>Shoppings Centers</i>	ABL (m ²)
2000	280	5100
2001	294	5200
2002	304	5500
2003	316	5600
2004	325	6200
2005	338	6500
2006	351	7500
2007	363	8300
2008	376	8600
2009	392	9100
2010	408	9500



Histórico

O setor de *shopping center* teve seu início no Brasil na década de 70, com a inauguração do primeiro *shopping center* em 1966, em São Paulo. A proposta destes empreendimentos, de oferecer segurança e facilidade de encontrar diferentes opções em um mesmo local, aliada ao crescimento econômico e o progresso do país, tornaram estes centros destaque no consumo de varejo nacional.

O setor é fortemente atrelado ao ramo varejista, que por sua vez depende de fatores como: (i) renda per capita, (ii) gastos do consumidor, (iii) taxa de juros e inflação, (iv) disponibilidade de crédito, (v) tributação, (vi) confiança nas condições econômicas futuras e (vii) níveis de desemprego. Adicionalmente apresenta elevada sazonalidade, possuindo dois trimestres civis com maior concentração de vendas. Vale ressaltar que o faturamento das administradoras deste tipo de negócio também reflete esta sazonalidade, tendo em vista que parte de seu faturamento gira em torno do aluguel variável pago pelos lojistas.

Desde o final dos anos 90, os *shoppings* no Brasil vêm passando por uma readequação de layout, além de novas configurações que auxiliaram na demanda para o consumo. Outro diferencial são os novos conceitos de empreendimentos, que incluem os *open malls*, espaços com luz natural e lojas abertas, e os empreendimentos que agregam conjuntos residenciais e comerciais ao *shopping*. Com todos esses fatores favoráveis, a indústria se tornou grande propulsora de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, conseqüentemente, gerando emprego. Até o final de 2010 o setor já gerou mais de 730 mil pontos de trabalho.

Os *shoppings* estão concentrados na região Sudeste do país (55% da ABL nacional), região onde estão localizados os principais centros consumidores, com maior renda per capita. O Brasil fechou 2010 com cerca de 9,5 milhões de m² de ABL, correspondente a 408 *shoppings*. Consolidando o movimento de expansão e consolidação do setor, estima-se para o restante de 2011 e o ano de 2012 o lançamento de 50 *shopping centers* localizados em 17 estados brasileiros, que adicionarão cerca de 1.400.000 m² de ABL, tendo sido lançados já em 2011 (até abril de 2011) 4 empreendimentos.

Tratamento Tributário Aplicável aos Shoppings Centers

No setor, a maioria dos *shoppings* são regulamentados por um estrutura específica, denominada “condomínio pro indiviso” - CPI. Desta forma, não são caracterizados como pessoa jurídica, mas unidades operadas sob forma de convenção, onde os proprietários dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é opção permitida pela legislação brasileira (Código Civil), por período de 5 (cinco) anos, podendo ser renovada. Pela convenção de CPI, cada co-proprietário possui uma participação sobre toda a propriedade, a qual é indivisível.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos relacionados à liquidez
- Riscos relativos à rentabilidade do investimento
- Risco relativo à concentração e pulverização
- Risco de diluição
- Não existência de garantia de eliminação de riscos
- Risco de desapropriação
- Risco de sinistro
- Risco de despesas extraordinárias
- Risco de contingências e restrições ambientais
- Risco de concentração da carteira do Fundo
- Riscos tributários
- Risco institucional
- Riscos macroeconômicos gerais
- Riscos do prazo
- Risco jurídico
- Risco de crédito
- Risco de empreendimento
- Risco de vacância
- Risco de dependência dos resultados das vendas
- Risco oriundo dos contratos de locação
- Risco de compartilhamento de controle
- Riscos de o Fundo não captar a totalidade dos recursos
- Risco da alta competitividade no setor de *Shopping Center* no Brasil
- Risco normativo para o setor de *Shopping Center*
- Riscos decorrente de perdas não cobertas pelos seguros contratados
- Riscos advindos de acidentes
- 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.

FATORES DE RISCO

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

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.

Adicionalmente, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBovespa até o encerramento da Oferta, o que poderá ocorrer no prazo de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

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 da exploração comercial do Empreendimento.

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 do Empreendimento, na proporção da participação do Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver 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.

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.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB durante o período máximo de 5 (cinco) anos, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a GSB terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação, nos termos previstos pelo Regulamento.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante no Imóvel, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel que compõe 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.

Não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel 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 o Shopping Center 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, o Shopping Center poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, 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 DE CONTINGÊNCIAS E RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

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

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Empreendimento, que integrará o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no Empreendimento e Ativos de Renda Fixa.

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, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCO INSTITUCIONAL

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

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

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

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 de nossa emissão 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 nossas atividades e ao nosso setor;
- 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 e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. 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 das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

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

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

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.

RISCO JURÍDICO

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

RISCOS DE CRÉDITO RELACIONADO AOS LOCATÁRIOS E À GSB

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos decorrentes da exploração comercial do Empreendimento. 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. Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da GSB da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A GSB, em razão de suas atividades, está sujeita aos riscos gerais associados ao mercado de shopping centers. Adicionalmente, a GSB é parte de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da GSB cumprir suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

RISCO DE ATRASO E INTERRUÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Tendo em vista que o Empreendimento se encontra em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de integralização das Cotas do Fundo, com uma tolerância de 12 (doze) meses (“Data Máxima de Conclusão”), em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, 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 do Empreendimento, ainda que a empresa administradora do Shopping Center, a ser contratada, seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do Empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

RISCOS DE DEPENDENCIA 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 calculado 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 no Empreendimento.

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

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 do Empreendimento, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

RISCO ORIUNDO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, 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 do Empreendimento, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Parque Shopping Sulacap 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 Parque Shopping Sulacap 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 Parque Shopping Sulacap e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

RISCO DE COMPARTILHAMENTO DO CONTROLE

A titularidade do Parque Shopping Sulacap será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem o Parque Shopping Sulacap. Mencionados terceiros, co-

proprietários do Empreendimento, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

RISCO DE 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 do Parque Shopping Sulacap podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Parque Shopping Sulacap 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 pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o Shopping Center viole ou deixe 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 *shoppings centers*, 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 DECORRENTE DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

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 o Shopping Center 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, o Shopping Center poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

RISCO ADVINDO DE ACIDENTES

O Shopping Center, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos a 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 do Shopping Center.

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

A GSB outorgará o Prêmio de Locação ao Fundo e figura na qualidade de controladora da Empreendedora a qual, após a venda de parte da participação que detém no Empreendimento ao Fundo, remanescerá como participante do condomínio proprietário do Empreendimento em conjunto com o Fundo, o que poderá acarretar em conflitos de interesses

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, o Fundo adquirirá parte da participação que a Empreendedora detém no Empreendimento. Adicionalmente, a GSB, na qualidade de controladora da Empreendedora, outorgará ao Fundo o Prêmio de Locação por meio do qual, sujeito aos termos e condições estabelecidos no Contrato de Prêmio de Locação, a GSB se compromete a pagar ao Fundo uma determinada remuneração, durante o período máximo de 5 (cinco) anos.

Desta forma, poderá haver conflito de interesses entre o Fundo e a GSB na gestão do Empreendimento. 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora, Custodiante e Escrituradora das Cotas
- Do Gestor
- Do Consultor Imobiliário
- Do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Instituição Administradora/Custodiante/Escrituradora das Cotas

A administração, custódia e escrituração do Fundo é realizada pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM 472, tendo sido indicado o Sr. Erick Warner de Carvalho como Diretor Responsável.

A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM n.º 1.223, de 8 de janeiro de 1990, conforme previsto no Artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução da CVM 306.

O conglomerado financeiro Citigroup atua em mais de 100 países e teve sua história iniciada em 1812, nos Estados Unidos da América. No Brasil desde 1915, foi pioneiro na prestação de serviços de custódia para terceiros em 1992 e iniciou a estratégia local com investidores institucionais em 1997.

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

Principais atribuições da Instituição Administradora

A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

- 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 de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente;
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII. consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos do imóvel integrantes do seu patrimônio.

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima sendo certo que os serviços descritos nos itens “III”, “IV” e “V” serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante e Auditor Independente.

Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo, além das previstas no Regulamento do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, sob indicação do Gestor, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

II. providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

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

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis 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, se for o caso, dos demais profissionais ou sociedades contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e 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 as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

a) exemplar do Regulamento;

b) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se for o caso; e

c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XIV. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Em decorrência da previsão do inciso IV acima, a Instituição Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos os direitos de voto do Fundo decorrentes dos investimentos em cotas de fundo de investimento ou em eventuais participações societárias, na hipótese de ocorrer o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos 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 empréstimos;

IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. aplicar no exterior recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e a

Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor, excetuando-se a realização das operações já permitidas nos termos do item 19.1.3. do Regulamento;

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;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos, 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 para fins de proteção patrimonial; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

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 sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Histórico do Gestor

Breve Histórico da Empresa

Fundada em 1999, a RB Capital é uma companhia especializada em operações de **Gestão de Fundos, Investimentos Imobiliários e Crédito Estruturado e Securitização** que se diferencia pela sua capacidade de gerir, desenvolver e financiar ativos no setor imobiliário.



Gestão de Fundos

- Focada em ativos de origem do setor imobiliário ou atividades relacionadas.
- Gestão de diferentes classes de fundos de investimento, voltados aos diversos segmentos do setor imobiliário, incluindo aqueles regulados pela Instrução CVM 409, fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de crédito privado estruturado.
- Volume sob gestão de cerca de R\$ 2,1 bilhões*.



Investimentos Imobiliários

- Atividade de origemação, seleção, estruturação e monitoramento de ativos imobiliários residenciais e comerciais investidos pela RB Capital ou por fundos sob gestão.
- A RB Capital já co-investiu e/ou financiou o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais com aproximadamente R\$ 4 bilhões* de VGV e mais de 16 mil unidades.
- Os imóveis comerciais atualmente sob sua responsabilidade possuem um valor de mercado de aproximadamente R\$ 3 bilhões.



Crédito Estruturado e Securitização

- Uma das maiores companhias securitizadoras imobiliárias do mercado brasileiro.
- Aproximadamente R\$ 5,2 bilhões* em operações de CRI emitidas e colocadas junto a investidores.
- Operações imobiliárias residenciais, comerciais e de shopping centers.
- Certificada pela Caixa Econômica Federal para venda de CRI ao FGTS, sendo a maior neste segmento.

*Fonte: RB Capital Holding

A gestão do Fundo será realizada pela RB Capital Investimentos Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09, gestora de investimentos autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM n.º 8.899, de 1 de agosto de 2006, conforme previsto no Artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução da CVM 306, especializada na gestão e administração de diferentes tipos de fundos de investimento, especificamente voltados aos diversos segmentos do setor imobiliário, incluindo aqueles regulados pela Instrução 409, fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Gestor conta com uma equipe dedicada, formada por profissionais experientes, com mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e no mercado imobiliário.

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 que se diferencia pela sua capacidade de gerir, desenvolver e financiar ativos no setor imobiliário.

(i) Gestão de Fundos

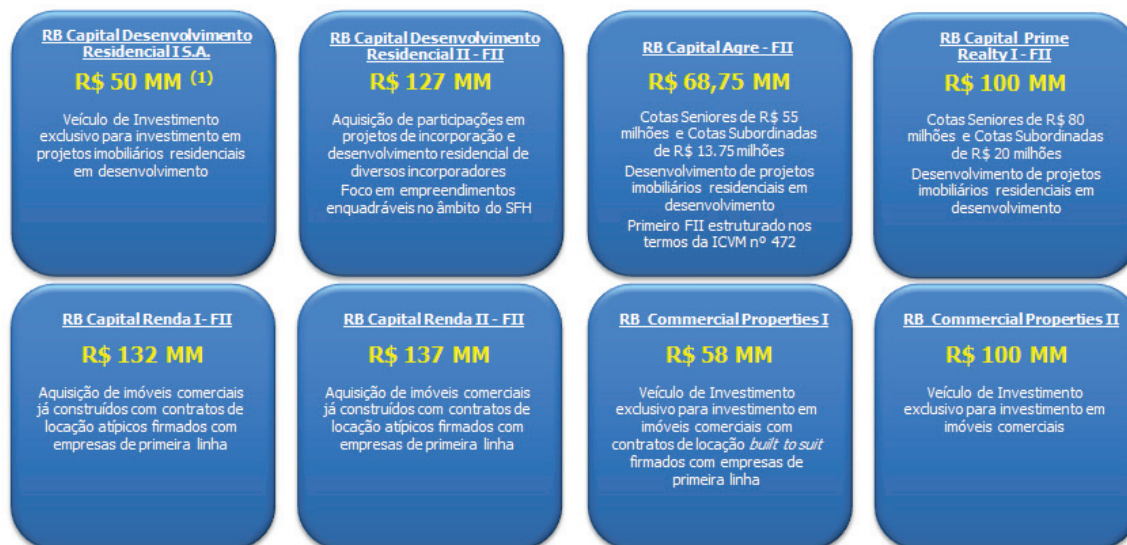
A gestão de fundos na RB Capital iniciou suas atividades em 30 de março de 2006, primordialmente com foco em fundos exclusivos fechados, assumindo posteriormente, a gestão de fundos abertos, além de novos fundos exclusivos para fundações, com o objetivo de adquirir ativos de crédito estruturado imobiliário.

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\$ 2,1 bilhões, distribuídos em 20 fundos ou veículos de investimento, se configurando como uma das maiores gestoras de fundos imobiliários ou com lastro em ativos imobiliários do Brasil.

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. (Fonte: RB Capital)

Veículos de Investimento Imobiliário



Fundos de Crédito Estruturado



(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.



Na data deste Prospecto, a RB Capital possui mais de R\$ 3,8 bilhões em ativos em desenvolvimento e estabilizados sob sua responsabilidade, atuando como gestor e/ou consultor de investimentos imobiliários.

Investimentos Imobiliários Residenciais

A RB Capital já co-investiu e/ou financiou o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais ao redor do país com aproximadamente R\$ 4 bilhões de VGV e mais de 16 mil unidades, possuindo cerca de R\$ 820 milhões em recursos sob sua responsabilidade destinados ao co-investimento e financiamento de empreendimentos residenciais e loteamentos juntos a conceituados incorporadores imobiliários ao redor do país, sendo que aproximadamente R\$ 730 milhões já estão investidos. (Fonte: RB Capital)

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\$ 400 milhões, de um portfólio de 17 projetos, desenvolvidos por 9 incorporadores, com 5 mil unidades e VGV total estimado de R\$ 730 milhões.

Investimentos Imobiliários Comerciais

Os imóveis comerciais atualmente sob sua responsabilidade possuem um valor de mercado de aproximadamente R\$ 3 bilhões, 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 20 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 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.

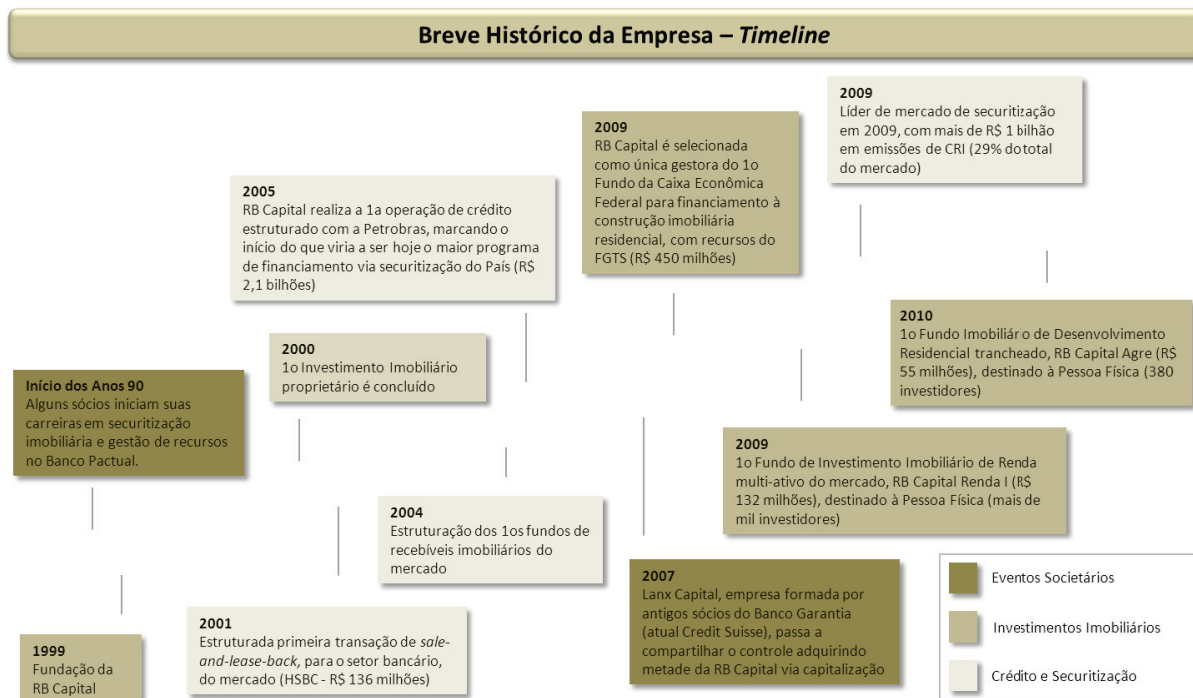
A RB Capital é certificada pela Caixa Econômica Federal para venda de CRI ao FGTS, sendo a empresa que mais estruturou CRI para o FGTS ao longo dos últimos anos.

A RB Capital é uma das maiores companhias securitizadoras imobiliárias do mercado brasileiro. A empresa possui atualmente cerca de R\$ 5,2 bilhões em operações de CRI emitidas e colocadas junto a investidores. (Fonte: RB Capital)

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

Principais Eventos Históricos da RB Capital

Abaixo segue uma linha do tempo com as principais realizações da RB Capital desde a sua fundação:



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.

Serviços a serem prestados pelo Gestor

O Gestor do Fundo realizará, observado o Contrato de Gestão a ser firmado entre o Fundo e o Gestor: (i) a gestão da carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; e (iii) a

assessoria para que a Instituição Administradora realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

Assim, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

- (a) gestão do caixa do Fundo, com indicação dos Ativos de Renda Fixa a serem adquiridos e com vistas a manter a liquidez necessária;
- (b) assessoria para que a Instituição Administradora decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas;
- (c) 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 venham a ser por este cometidas;
- (d) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo; e
- (e) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pela Instituição Administradora.

Serviços a serem prestados pelo Consultor Imobiliário

A Instituição Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, do Regulamento e do Contrato de Consultoria.

Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força do Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (a) Assessorar a Instituição Administradora em quaisquer questões relativas ao Imóvel, observadas as disposições e restrições contidas neste Contrato e no Regulamento;
- (b) Acompanhamento das atividades desenvolvidas pela empresa contratada responsável para administração direta do Empreendimento;
- (c) Análise e monitoramento das demonstrações de resultados obtidos do Empreendimento;
- (d) Assessoria ao Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansões que eventualmente vierem a ser propostos;
- (e) Recomendar à Instituição Administradora a implementação de benfeitorias ou alteração das estratégias comerciais e financeiras do Empreendimento visando a manutenção do valor do ativo imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

- (f) Preparar e entregar à Instituição Administradora, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nas alíneas “b”, “c” e “e” acima.

DO COORDENADOR LÍDER

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 Consultor Imobiliário e do Gestor) assinaram um Contrato de Compra e Venda de Quotas Sujeito a Condições Suspensivas e Outras Avenças, por meio do qual estabeleceram as condições de aquisição das cotas representativas da totalidade do capital social do Coordenador Líder, sendo que o processo de aquisição do controle acionário do Coordenador Líder foi aprovado do Banco Central do Brasil.

Operações realizadas pela RB CAPITAL DTVM:



DOS COORDENADORES CONTRATADOS

Histórico do Citibank

O Citibank é uma instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários que também faz parte do Citigroup.

Vide Histórico da Instituição Administradora/Custodiante/Escrituradora das Cotas na página 89 acima.

Histórico da Ativa

A Ativa Corretora é uma empresa de investimentos, com mais de 27 anos de atuação no mercado financeiro. Tem sede no Rio de Janeiro, com escritórios em grandes cidades brasileiras, como São Paulo, Curitiba, Brasília, Fortaleza, Vitória, e Belo Horizonte e Porto Alegre.

A Ativa tem como política não investir capital próprio em renda variável prevenindo, assim, inevitáveis conflitos de interesses e garantindo a retidão de sua atuação.

A Corretora oferece intermediações em operações financeiras, tais como ações, opções, derivativos, swaps, títulos de renda fixa, assim como, participações em Ofertas Públicas, inclusive IPOs, além de distribuição de Fundos e administração de Clubes de Investimento.

A Ativa possui os selos de excelência operacional da BM&F para Execution Broker, Retail Broker e Web Broker, o que atesta a segurança e a eficiência de suas operações.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DECLARAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

A Instituição Administradora e o Coordenador Líder prestam as declarações abaixo em relação à Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03. As declarações abaixo, devidamente assinadas, integram o presente Prospecto na forma dos Anexos II e III, respectivamente:

A Instituição Administradora declara que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Instituição Administradora e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela Instituição Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Instituição Administradora e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Condições do Contrato
- Relações do Fundo com o Coordenador Líder
- Procedimentos da Distribuição
- Contratação das Corretoras Contratadas
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CONDIÇÕES DO CONTRATO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula as relações existentes entre o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e o Fundo.

As Cotas serão distribuídas publicamente a todo e qualquer investidor que tenha como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

A subscrição ou aquisição das Cotas deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início.

A atividade de coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, bem como, nos termos com Contrato de Distribuição, pelos Coordenadores Contratados.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início.

A distribuição das Cotas contará com o procedimento de reservas antecipadas.

O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta ou cópia na sede da Instituição Administradora, do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados da Oferta, nos endereços indicados abaixo:

Instituição Administradora

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citi.com.br/corporate

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/Prospecto_Definitivo_FII_RB_.pdf

Coordenador Líder

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At: Sr. Adalbero Cavalcanti

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: distribuicao@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.rbcapital.com.br/Modules/LoadPdf.aspx?pdf=/Arquivos/Comunicados/RB_Capital_Prospecto_Definitivo_FII_RB_GSB.pdf

Coordenadores Contratados

BANCO CITIBANK S.A.

Avenida Paulista nº 1.111, 2º andar

CEP 01311-000

São Paulo, São Paulo

At: Sra. Renata Magalhães Pinto Benegas

Fax: (11) 4009-2034

Correio Eletrônico: renata.magalhães@citi.com

Website: www.citi.com

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.citibank.com.br/JPS/portal/pdf/BRGCB/invest/Prospecto_Definitivo_FII_RB_GSB.pdf

ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES

Av. das Américas nº 3.500, Ed. Londres, salas 401 a 406

CEP 22640-102

Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

At: Sra. Silvia Werther

Fax: (11) 3515-0296

Correio Eletrônico: swerther@invistaativa.com.br

Website: www.invistaativa.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.ativatrade.com.br/ofertaspublicas_new/arquivo/Sulacap_Prosp_Def.pdf

RELAÇÕES DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder poderá subscrever as Cotas do Fundo, tendo em vista que as Cotas serão distribuídas sob regime de melhores esforços.

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 recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

O Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A distribuição pública das Cotas será realizada de acordo com o Plano da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

(i) após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, serão iniciadas a realização de apresentações para potenciais investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Colocação (“Apresentações para Potenciais Investidores”);

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM,

nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;

(iii) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério da Instituição Administradora e do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, bem como a diversificação de Investidores;

(iv) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento do preço de integralização;

(vi) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores da Oferta até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo - se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação; e

(vii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Anúncio de Encerramento. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Na data de liquidação, a totalidade dos recursos serão utilizados para a integralização de Cotas do Fundo.

CONTRATAÇÃO DAS CORRETORAS CONTRATADAS

O processo de distribuição das Cotas do Fundo poderá contar, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras consorciadas que tiverem aderido à Oferta mediante a celebração de dois documentos, quais sejam, a carta-convite referente à Oferta e o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, que deverá ser celebrado até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM. A participação de Corretoras Contratadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição e as Corretoras Contratadas estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

As Corretoras Contratadas serão convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta por meio de envio de carta-convite por intermédio da BM&FBOVESPA, sendo certo que o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, aceitar que outras Corretoras Contratadas adiram à Oferta após o prazo previsto para aceitação na carta-convite. Na referida carta-convite as Corretoras Contratadas

irão conceder um mandato para a BM&FBOVESPA assinar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição em nome delas.

As Instituições Consorciadas terão direito a receber uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

(i) 0,10% (dez centésimos por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas pela respectiva Instituição Consorciada, que será pago na data da Primeira Liquidação Financeira, através do sistema da BM&FBOVESPA; e (ii) percentual de 1,5%, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Consorciadas e que não sejam clientes do Coordenador Líder, sejam eles Investidores Institucionais ou Investidores Não-Institucionais, sendo certo que o Coordenador Líder possui plena discricionariedade para estabelecer quais Investidores são seus clientes. O referido percentual será pago em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da Primeira Liquidação Financeira, fora do sistema da BM&FBOVESPA. Desta forma, fica firme e ajustado, desde já, que a comissão aqui referida será paga às Instituições Consorciadas somente após o Coordenador Líder ter determinado quais dos Investidores que adquiriram as Cotas do Fundo são seus clientes e quais são clientes das Instituições Consorciadas, sendo certo que o percentual abaixo definido incidirá apenas sobre o volume efetivamente liquidado por investidores que não sejam clientes do Coordenador Líder.

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Os custos de constituição do Fundo e distribuição da Oferta serão arcados, inicialmente pela Instituição Administradora, e posteriormente reembolsados pela GSB. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	VALOR (R\$)
Comissão de estruturação (*)	R\$ 3.234.000,00 (três milhões, duzentos e trinta e mil reais)
Comissão de coordenação e colocação (**)	R\$ 2.156.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e seis mil reais)
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais)
Custos com publicação dos documentos do Fundo (***)	R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)
Assessoria Legal	R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)
Outras Despesas	R\$ 193.695,56 (cento e noventa e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos)
Montante Total Líquido	R\$ 6.036.565,56 (seis milhões, trinta e seis mil reais, quinhentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)

(*) Montante correspondente a 3% (três por cento) do volume total de Oferta.

(**) Montante correspondente a 2% (dois por cento) do volume total de Oferta.

(***) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

OBRIGAÇÕES DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

O Coordenador Líder, através da celebração do Contrato de Distribuição, obriga-se a:

- (i) Estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Cotas do Fundo, 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 do Contrato de Distribuição;
- (iii) Participar ativamente, em conjunto com o Fundo, na elaboração e na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas no âmbito da Oferta por ocasião de seu registro;
- (iv) Preparar, juntamente com o Fundo, a redação do Aviso ao Mercado, dos Anúncios de Início e de Encerramento da Distribuição Pública das Cotas do Fundo, efetuando a devida publicação dos mesmos, assim como assessorar o Fundo na elaboração de todo o material necessário à distribuição pública das Cotas do Fundo e demais documentos que se façam necessários;
- (v) Solicitar à CVM, juntamente com o Fundo, o registro da Distribuição Pública das Cotas, acompanhado de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar

todos os atos necessários, assessorando o Fundo em todas as etapas da Distribuição Pública das Cotas, visando a obtenção de tal registro;

(vi) Submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Distribuição Pública das Cotas do Fundo;

(vii) Publicar, às expensas do Fundo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Distribuição pública das Cotas do Fundo no jornal “Valor Econômico”;

(viii) Controlar os Pedidos de Reserva;

(ix) 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;

(x) Certificar-se de que a presente Distribuição e Colocação Pública das Cotas seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;

(xi) 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;

(xii) Comunicar imediatamente à CVM, eventual rescisão, resolução, denúncia, revogação, rescisão ou alteração do Contrato de Distribuição;

(xiii) 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 desta Oferta na CVM;

(xiv) Prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Cotas do Fundo, dando ampla divulgação à Oferta, inclusive por meio da publicação do Anúncio de Início de distribuição;

(xv) Preparar, em conjunto com o Fundo, toda a documentação necessária para a realização das apresentações relativas à Oferta; e

(xvi) Manter confidencialidade nos termos do Contrato de Distribuição.

Coordenadores Contratados

Os Coordenadores Contratados, através da celebração do Contrato de Distribuição, obrigam-se a:

(i) Cumprir com todas e quaisquer obrigações e procedimentos decorrentes do Contrato de Distribuição, bem como com todas as leis, regulamentações e normas pertinentes à Oferta, em especial, as Instruções CVM 400 e CVM 472;

(ii) Não subcontratar ou utilizar, no todo ou em parte, serviços de outras instituições financeiras ou terceiros para a execução de quaisquer obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição;

(iii) Não ceder, subcontratar, delegar ou repassar, nem integral, nem parcialmente, a terceiros os serviços objeto do Contrato de Distribuição, bem como os direitos e obrigações oriundos do Contrato de Distribuição;

- (iv) Disponibilizar o Prospecto da Oferta em sua sede e página da rede mundial de computadores (website);
- (v) 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;
- (vi) Utilizar o modelo de Boletim de Subscrição estabelecido pelo Coordenador Líder da Oferta, sem qualquer inovação de seus termos;
- (vii) Responsabilizar-se por todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro, 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*”;
- (viii) Auxiliar na estruturação e desenvolvimento de todas as etapas de distribuição das Cotas do Fundo, bem como acompanhar e controlar a sistemática da distribuição pública de tais cotas;
- (ix) Elaborar os documentos e instrumentos necessários para regular o relacionamento entre as Partes do Contrato de Distribuição;
- (x) Não utilizar em nenhuma circunstância qualquer material publicitário relacionado à Oferta que não tenha sido submetido à aprovação prévia do Coordenador Líder da Oferta e da CVM;
- (xi) Encaminhar quaisquer materiais publicitários relacionados à Oferta produzidos pelos próprios Coordenadores Contratados, seja para distribuição em forma impressa, seja para disseminação por qualquer meio de comunicação (inclusive via internet) ou utilização sob qualquer forma na distribuição das Cotas, para o Coordenador Líder da Oferta antes de sua utilização, distribuição ou veiculação ao público, a fim de que este apresente tais materiais ou submeta à aprovação prévia da CVM;
- (xii) Assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais publicitários mencionados nos itens (ix) e (x) acima, desde que tenham sido elaborados pelos Coordenadores Contratados da Oferta ou tenham sido por ele solicitado;
- (xiii) Abster-se de negociar cotas do Fundo, bem como de se manifestar na mídia sobre (i) a Oferta, ou (ii) o Fundo até a publicação do Aviso ao Mercado;
- (xiv) Controlar os Pedidos de Reserva e remetendo-os ao Coordenador Líder e os cadastrando no sistema da Bolsa na medida em que forem sendo recebidos pelos Coordenadores Contratados;
- (xv) Remeter ao Coordenador Líder, diariamente, após a publicação do Anúncio de Início e até o encerramento da Oferta, os mapas-relatório indicativos do movimento de distribuição das Cotas por ele elaborado, evidenciando o controle mencionado no item (xiv) acima, devendo o Coordenador Líder consolidá-los e remetê-los à CVM nos prazos estabelecidos na regulamentação;
- (xvi) Certificar-se de que a presente Distribuição e Colocação Pública das Cotas seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;

(xvii) 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;

(xviii) 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;

(xix) 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 desta Oferta na CVM, incluindo os boletins de subscrição celebrados no âmbito da Oferta, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento;

(xx) Prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Cotas do Fundo, dando ampla divulgação à Oferta;

(xxi) Preparar, em conjunto com o Fundo, toda a documentação necessária para a realização das apresentações relativas à Oferta;

(xxii) Controlar os boletins de subscrição, devendo devolver ao Coordenador Líder os boletins de subscrição não utilizados e/ou cancelados, se houver, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o encerramento da Oferta;

(xxiii) Indenizar, defender e manter a salvo o Fundo e o Coordenador Líder da Oferta, 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 pelos Coordenadores Contratados da Oferta ao Coordenador Líder da Oferta para serem incluídas no Prospecto da Oferta; e/ou (ii) no descumprimento, pelos Coordenadores Contratados da Oferta, de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis;

(xxiv) Manter confidencialidade em relação a toda e qualquer informação a que tiver acesso referente à Oferta (“Informações Confidenciais”). As Informações Confidenciais referem-se às informações relativas aos preparativos para a Oferta, à intenção de realizar a Oferta e aos termos e condições da Oferta, não incluindo informações que se tornaram públicas sem violação do presente documento. Os Coordenadores Contratados se obrigam a (a) não usar ou divulgar as Informações Confidenciais para qualquer pessoa, ressalvado que as Informações Confidenciais poderão ser divulgadas para outros representantes dos Coordenadores Contratados que tenham necessidade de conhecer as Informações Confidenciais para permitir a participação dos Coordenadores Contratados na Oferta, e a (b) devolver imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta todos os materiais contendo Informações Confidenciais, inclusive quaisquer cópias dos mesmos, caso decida não participar da Oferta.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição dos Ativos bem como no pagamento dos Encargos do Fundo.

O Fundo proporcionará a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Empreendimento via locação ou arrendamento da área locável, das cessões de direito de uso (CDU), com exceção das referentes à primeira locação das áreas comerciais do Empreendimento (sendo que no caso de qualquer expansão do Empreendimento, o Fundo participará, sem ressalvas, de todas as cessões de direito de uso das áreas comerciais da referida expansão, na fração em que titular do Empreendimento, já considerando sua expansão), publicidade, realização de eventos, exploração da área de estacionamento, dentre outras atividades inerentes à exploração de empreendimentos desta natureza.

O valor da Emissão objeto da Oferta é o correspondente ao valor necessário para pagar o preço previsto no Contrato de Compra e Venda de Imóvel e no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, bem como para arcar com o Custo de Gerenciamento de Obras.

Os custos e despesas da Oferta serão arcados pela GSB conforme definido no Contrato de Prêmio de Locação, desta forma, a destinação dos recursos da Oferta para os pagamentos referidos acima trarão aos Investidores maior controle sobre as obras que serão executadas no Empreendimento, não trazendo um impacto substancial na situação patrimonial do Fundo, bem como nos resultados da Oferta.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Ativos, ou em volume inferior em cada Ativo. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

O Contrato de Prêmio de Locação em seu Anexo 1 prevê os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e cumprimento de seu objeto, inclusive o Custo de Gerenciamento de Obras, devidamente descritos abaixo:

Usos e Fontes	VALOR (R\$)
Captação	R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais)
Pagamento das Benfeitorias / Imóvel	R\$ 104.544.000,00 (cento e quatro milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil reais)
Pagamento do Gerenciamento de Obra	R\$ 3.206.000,00 (três milhões, duzentos e seis mil reais)
Retenção de caixa residual	R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. 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 sujeitos ao Imposto de Renda, exceto no que se refere aos rendimentos originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Todavia, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009 as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento em Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário não estão sujeitas à incidência do imposto de renda.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionado, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o imposto a ser retido na fonte pelo Fundo, no momento da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

Vale ressaltar que o artigo 2º da Lei 9.779/99 estabelece que o Fundo de Investimento Imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que 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 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos 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, tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Somente haverá incidência de Imposto de Renda se as Cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

De acordo com o inciso II, Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Na hipótese da alienação de Cotas a terceiros, não há retenção do Imposto de Renda na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento):

- (a) Beneficiário pessoa física: (i) o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza, na hipótese de alienação realizada fora do mercado de bolsa de valores, ou (ii) como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, na hipótese de alienação realizada em mercado de bolsa de valores; e
- (b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, nas hipóteses de alienação realizada dentro ou fora de mercado de bolsa de valores.

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

Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

IOF/TÍTULOS

Somente haverá incidência de IOF na hipótese de cessão ou repactuação das Cotas do Fundo das Cotas antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo é fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

IOF/CÂMBIO

Conversões de moeda estrangeira para Real, bem como de Real para moeda estrangeira, eventualmente geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio. A partir de 19 de outubro de 2010, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota de 6%.

As operações de câmbio contratadas a partir de 5 de outubro de 2010 por investidor para aplicações em ativos de renda variável realizada nos mercados de bolsa de valores ou bolsa de mercadorias e futuros na forma regulamentada pelo Decreto nº 7.330/2010.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25%, nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Remuneração do Consultor Imobiliário
- Remuneração do Coordenador Líder
- Remuneração dos Coordenadores Contratados

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, a remuneração descrita abaixo:

Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,23% (vinte e três centésimos 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.

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

REMUNERAÇÃO DO GESTOR

O Gestor fará jus a uma remuneração anual, a ser descontada da Taxa de Administração, equivalente a 0,015% (zero vírgula zero um cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, limitada a um valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano, 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.

O valor da remuneração mínima acima prevista será atualizada anualmente a partir desta data pela variação acumulada do IPCA.

REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração anual, a ser descontada da Taxa de Administração, equivalente a 0,015% (zero vírgula zero um cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, limitada a um valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano, 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.

A remuneração mínima acima prevista será paga, diretamente pelo Fundo, descontada da Taxa de Administração e será acrescida dos tributos incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes.

Os valores previstos acima serão atualizados mensalmente a partir desta data pela variação acumulada do IPCA.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente a 2,5% (dois inteiros e meio por cento) incidente sobre o volume efetivamente liquidado por investidores que sejam clientes do Coordenador Líder, mesmo que esses clientes liquidem com as Instituições Consorciadas, devendo ser observado que as Instituições Consorciadas da Oferta do Fundo que realizarem a colocação e liquidação de Cotas do Fundo, farão jus à remuneração prevista na forma do item 3.3.3. (ii) do Contrato de Distribuição e no Termo de

Adesão ao Contrato de Distribuição apenas sobre o volume efetivamente liquidado por investidores que não sejam clientes do Coordenador Líder.

Caso o Coordenador Líder venha a contratar terceiros, na qualidade de Instituições Consorciadas, para auxiliarem na distribuição das Cotas, a remuneração de tais Instituições Consorciadas será descrita nos termos do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, sendo que, na primeira liquidação financeira da Oferta, tal remuneração será paga diretamente às Instituições Consorciadas da Oferta, conforme o procedimento da BM&FBOVESPA.

Não serão devidas ao Coordenador Líder quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES CONTRATADOS

Será devida pelo Fundo aos Coordenadores Contratados uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente a 2% (dois por cento) sobre o montante total de Cotas efetivamente colocado.

Não serão devidas aos Coordenadores Contratados quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Informações sobre a GSB
- Relacionamento entre as Partes
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora/Custodiante/Escrituradora das Cotas

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citi.com.br/corporate

Consultor Imobiliário

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

Gestor

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

Coordenador Líder

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At: Sr. Adalbero Cavalcanti

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: distribuicao@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados

Avenida Nações Unidas, 4.777, 13º Andar, Alto de Pinheiros

São Paulo - SP

Telefone: (11) 3133-2500

Fac-símile: (11) 3133-2505

Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota

E-mail: aam@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

INFORMAÇÕES SOBRE A GSB

Histórico e Desenvolvimento da GSB

Os acionistas controladores da General Shopping foram pioneiros no comércio de varejo na cidade de Guarulhos. Esse histórico levou a um profundo conhecimento do mercado de varejo local, razão pela qual a maioria dos *shopping centers* da GSB se concentraram, inicialmente, naquela região.

Tais atividades foram iniciadas em 1989, com a inauguração do Poli Shopping Guarulhos, sucessor de uma loja de departamentos que, seguindo a tendência da época, retraía-se e dava espaço a centros de compra com diversas operações especializadas. Assim, os controladores da General Shopping começavam a sofisticar as operações de varejo, reunindo componentes imobiliários.

Com a experiência adquirida, a General Shopping optou pela expansão das atividades no setor de *shopping centers* e inaugurou o Internacional Shopping Guarulhos, em 1998. Com vistas a aumentar a participação no setor, foi iniciado o planejamento do Internacional Shopping Guarulhos (como um *Power Center*), com a implantação do Auto Shopping (em 2006).

A fim de diversificar a área geográfica de atuação, a General Shopping iniciou a prospecção de novos projetos a serem desenvolvidos ou adquiridos, como o Santana Parque Shopping, em 2005, bem como o Shopping Light, adquirido em 2007.

Em julho de 2007, a GSB realizou oferta pública inicial de ações captando R\$ 286.728.400,00 e ingressou no Novo Mercado da BMF&Bovespa.

Em agosto de 2007, a General Shopping adquiriu o Suzano Shopping, na cidade de Suzano, estado de São Paulo.

No mês de novembro de 2007, a GSB adquiriu outros cinco empreendimentos: o Shopping Cascavel, o Shopping Top Center, o Prudente Parque Shopping, o Poli Shopping Osasco e o Shopping do Vale.

Em janeiro de 2008, a GSB adquiriu 100% do Shopping Unimart.

Em dezembro de 2008, a GSB entregou as expansões do Shopping Suzano e Internacional Shopping Guarulhos, acrescentando 9.463 m² de ABL.

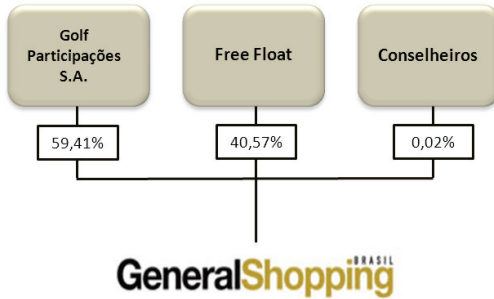
Em junho de 2009, a General Shopping inaugurou o Outlet Premium São Paulo.

Em 2010, aumentou sua participação no Outlet Premium São Paulo para 50%.

Breve Histórico da Empresa

A General Shopping Brasil ("GSB"), empresa com mais de 20 anos de experiência no ramo de *shopping centers* no Brasil, conta atualmente com 190.100m² de Área Bruta Locável ("ABL") própria. Possui 13 shopping centers em operação, nos quais detém uma participação proporcional média de 84,3%. Juntos, esses empreendimentos apresentam 225.400m² de ABL.

Composição Acionária em Maio/2011



CRONOLOGIA

- 1989: Inauguração do Poli Shopping Guarulhos, sucessor de uma loja de departamentos.
- 1998: Inauguração do Internacional Shopping Guarulhos e foi iniciado o planejamento do Internacional Shopping Guarulhos (como um Power Center), com a implantação do Auto Shopping (em 2006)
- 2005: Aquisição do Santana Parque Shopping
- 2007: Aquisição do Shopping Light
- 2007 (Julho): Oferta pública inicial de ações captando R\$ 286.728.400,00 e ingressou no Novo Mercado da BMF&Bovespa
- 2007 (Agosto): Aquisição do Suzano Shopping
- 2007 (Novembro): Aquisição de outros cinco empreendimentos: o Cascavel JL Shopping, o Shopping Top Center, o Prudente Parque Shopping, o Poli Shopping Osasco e o Shopping do Vale
- 2008 (Janeiro): Aquisição de 100% do Shopping Unimart.
- 2008 (Dezembro): Expansões do Shopping Suzano e Internacional Shopping Guarulhos, acrescentando 9.463 m² de ABL
- 2009 (Junho): Inauguração do Outlet Premium São Paulo
- 2010: Aumento da participação no Outlet Premium São Paulo para 50%

Figura: Evolução do Portfólio da General Shopping



Fonte: General Shopping Brasil S.A.

Perfil Corporativo

A General Shopping, empresa com mais de 20 anos de experiência no ramo de *shopping centers* no Brasil, conta atualmente, com 190.100 m² de ABL própria. Possui 13 *shopping centers* em operação, nos quais detém uma participação proporcional média de 84,3%. Juntos, esses empreendimentos apresentam: 225,4 mil m² de ABL.

A General Shopping participa ativamente da prospecção, planejamento, desenvolvimento e investimento dos *shopping centers* dos quais é sócia. Adicionalmente, comercializa e administra os empreendimentos, e presta serviços de administração de estacionamentos e de gerenciamento do suprimento de energia elétrica e água dos *shopping centers*.

Shopping Center	Tipo de Empreendimento	Cidade	Estado
Poli Shopping Guarulhos	Vizinhança	Guarulhos	SP
Internacional Shopping Guarulhos	Regional	Guarulhos	SP
Auto Shopping	Temático	Guarulhos	SP
Santana Parque Shopping	Vizinhança	São Paulo	SP
Shopping Light	Vizinhança	São Paulo	SP
Suzano Shopping	Vizinhança	Suzano	SP
Shopping Cascavel	Vizinhança	Cascavel	PR
Shopping Top Center	Vizinhança	São Paulo	SP
Prudente Parque Shopping	Vizinhança	Presidente Prudente	SP
Poli Shopping Osasco	Vizinhança	Osasco	SP
Shopping do Vale	Vizinhança	Cachoeirinha	R.G do Sul
Shopping Unimart	Open mall	Campinas	SP
Outlet Premium São Paulo	Outlet	Itupeva	SP

Segmentos e Mercado de Atuação

- Participação em *Shopping Centers*

A General Shopping possui participação em 13 *shopping centers*, quais sejam: (i) Internacional Shopping Guarulhos; (ii) Santana Parque Shopping; (iii) Auto Shopping; (iv) Poli Shopping Guarulhos; (v) Shopping Light; (vi) Suzano Shopping; (vii) Shopping Cascavel; (viii) Shopping Top Center; (ix) Prudente Parque Shopping; (x) Poli Shopping Osasco; (xi) Shopping do Vale; (xii) Shopping Unimart; e (xiii) Outlet Premium. Esses *shopping centers* classificam-se como regional (Internacional Shopping Guarulhos), de vizinhança (Santana Parque Shopping, Poli Shopping Guarulhos, Shopping Light, Shopping Suzano, Shopping Cascavel, Shopping Top Center, Prudente Parque Shopping, Poli Shopping Osasco e Shopping do Vale), temático (Auto Shopping), Open mall (Shopping Unimart) e Outlet (Outlet Premium) sendo direcionados predominantemente a consumidores das Classes B e C, caracterizados pela sua fidelidade e exigência de qualidade.

Administração de *Shopping Center*

Atualmente, a GSB é responsável pela administração de todos os *shopping centers* em que detêm participação, exceto o Santana Parque Shopping. É especializada na administração condominial de seus *shopping centers* e na exploração de atividades complementares como: administração de estacionamentos, gestão do fornecimento de água e energia, conforme descrição resumida abaixo.

Além da Administração de *shopping centers*, a empresa também presta serviços complementares através de subsidiárias. Gerencia a maioria de seus estacionamentos e o fornecimento de energia elétrica e água de suas operações.

A General Shopping é especialista no planejamento, implantação, administração e operação de estacionamentos em complexos de *shopping centers*, considerando todas as particularidades e características específicas da atividade de estacionamento interligada a um *shopping center*. Em todas as suas operações que possuem estacionamentos realizam esse serviço através da I Park.

A empresa atua também no planejamento, implantação e operação de equipamentos de energia elétrica a ser fornecida para os empreendimentos e condomínios de *shopping centers*. Tal atividade inicia-se na avaliação do histórico e/ou previsão de consumo e custos de energia pelo estabelecimento de *shopping center*, comparando alternativas de suprimento de energia com infra-estruturas distintas e realizando estudo de viabilidade para dimensionar a atratividade do investimento com os novos equipamentos. Além da viabilidade econômica, a Energy, subsidiária da General Shopping, busca a melhor solução em termos de sustentabilidade para o fornecimento de energia.

Além das atividades descritas anteriormente, a GSB atua no planejamento, implantação e operação de equipamentos de suprimentos hídricos a serem fornecidos para os empreendimentos e condomínios de *shopping centers*. Tal atividade inicia-se na avaliação do histórico e/ou previsão de consumo e custos de água pelo estabelecimento de *shopping center*, comparando alternativas deste suprimento com infra-estruturas distintas inclusive com o reuso da mesma. Os serviços de gestão e fornecimento de água aos *shopping centers* são fornecidos pela subsidiária Wass.

Estratégia

A experiência de mais de 20 anos dos administradores da GSB lhe confere conhecimento para concluir com sucesso os projetos de expansão de seus atuais *shopping centers*. A expansão orgânica é bastante atrativa por gerar ganhos de escala e maximizar as receitas de locação de ativos, aumentando a rentabilidade dos ativos.

A GSB pretende aproveitar oportunidades atrativas no mercado brasileiro de *shopping centers*, que possui grande potencial de crescimento, para crescer por meio do desenvolvimento de novos empreendimentos. A General Shopping cresceu significativamente nos últimos anos e seus administradores possuem a experiência e o conhecimento necessários para prospectar e identificar novas oportunidades atrativas de desenvolvimento de novos *shopping centers*. A GSB sempre realiza estudos e análises criteriosos para procurar assegurar o sucesso e rentabilidade de seus empreendimentos.

Desenvolvimento de projetos de uso misto

A GSB pretende ampliar seus empreendimentos desenvolvendo, diretamente ou por meio de parcerias, empreendimentos de uso misto e que ofereçam sinergia, conforme o modelo Power Center. Além da rentabilidade que tais operações podem oferecer, a General Shopping é também beneficiada pela concentração de público em torno desses empreendimentos, o que aumenta seu fluxo de consumidores. Ademais, o maior volume de investimentos e concentração de público servem também como barreira de entrada à concorrência.

Valorização dos ativos próprios e de ativos adquiridos

A GSB pretende continuar investindo em pesquisas e análises de potenciais melhorias em seus *shopping centers* e nos prospectados para aquisição. Pretende utilizar a expertise de seus administradores para implementar potenciais melhorias por meio da readequação do Mix de Lojas, ampliações e diversificações de uso das áreas, que resultam na redução da vacância, no aumento da produtividade e da margem operacional líquida e, conseqüentemente, na valorização dos *shopping centers*. Também pretende expandir a oferta de prestação de serviços complementares em seus empreendimentos.

Flexibilidade na formação de parcerias

A General Shopping pretende continuar formando parcerias com empreendedores locais e com prestadores de serviços que possuam capacidade e conhecimento necessários para o sucesso de empreendimentos nas diferentes regiões do País. Seu modelo de negócios lhe permite otimizar os

esforços na prospecção de novas oportunidades de crescimento em detrimento da criação de uma estrutura mais complexa para prestação de serviços em localidades onde não possui expertise de administração e comercialização.

Vantagens Competitivas

A General Shopping detém, no mínimo, 50% de participação em seus empreendimentos, o que lhe diferencia de seus principais concorrentes. Dessa maneira, consegue determinar as diretrizes e estratégias dos *shopping centers* nos quais investe, alinhando-as com suas expectativas de criação de valor para seus acionistas.

O portfólio da General Shopping é diversificado e balanceado tanto por segmento de renda como por tipo de empreendimento. Sua carteira de ativos atende às classes B e C e é composta por um empreendimento regional, nove de vizinhança, um temático, um open mall e um outlet. A GSB possui *shopping centers* de alta qualidade estrategicamente localizados em regiões populosas e de alto potencial de vendas por metro quadrado, proporcionando-lhe dominância nas áreas primárias de *seus shopping centers*. Dessa maneira, consegue atrair e manter os principais varejistas do País em seus empreendimentos. A diversidade e qualidade de seu portfólio minimizam as flutuações de suas receitas e lhe possibilitam capturar melhorias de poder aquisitivo em amplas faixas de renda.

Figura: Distribuição Geográfica do Portfólio da General Shopping



Fonte: General Shopping Brasil S.A.

Relacionamento próximo com os lojistas e inteligência de varejo

A General Shopping mantém um forte relacionamento com uma base extensa e diversificada de lojistas âncoras e satélites. Desenvolve estratégias de negócio que vão além de questões meramente imobiliárias. Nesse sentido, utiliza sua inteligência de varejo desenvolvida ao longo de mais de 20 anos de experiência em operações de *shopping centers*, junto com constantes pesquisas de mercado que realiza, para comparar e avaliar, em conjunto com os lojistas, a venda esperada do mercado por região e ramo de atividade com os resultados de suas operações. Assim, alcança melhores resultados tanto para os lojistas como para seus empreendimentos, fato comprovado pelos

prêmios recebidos da Associação Brasileira de Lojistas de *Shopping Centers*. Esse relacionamento com os lojistas é fator importante no sucesso das operações da GSB e lhe confere credibilidade para atrair e manter os principais varejistas em seus *shopping centers*.

Administração experiente

A General Shopping conta com uma equipe de administradores experientes, com uma média de 15 anos no setor de *shopping centers* e competência para implementar e executar seu plano de negócios e estratégia de crescimento, focada nas relações com varejistas e desenvolvimento de novos negócios. Sua longa experiência no setor lhe proporciona conhecimento para gerenciar *shopping centers* de maneira eficiente e produtiva.

Contrato de Prêmio de Locação

Como condição para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Beneficiárias, a GSB, empresa controladora da Empreendedora, se comprometerá a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo prêmio de locação, nas hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. Os principais termos e condições do Prêmio de Locação constam nas páginas 51 a 52 deste Prospecto.

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB durante o período máximo de 5 (cinco) anos, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a GSB terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação, nos termos previstos pelo Regulamento.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

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

Relacionamento da Instituição Administradora com:

o Gestor:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Instituição Administradora /Custodiante/Escriturador mantém relacionamento comercial com o Gestor e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, relativo aos serviços bancários de conta corrente e outros afins.

Na data do presente Prospecto, a Instituição Administradora /Custodiante/Escriturador atua também como administrador, custodiante e escriturador das cotas dos seguintes fundos em que o Gestor presta serviços de gestão:

- (a) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (b) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento em Participações - FIP;
- (c) RB Capital Portfólio Fundo de Investimento em Participações - FIP;

- (d) RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (e) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Os contratos de gestão dos fundos mencionados acima foram celebrados em 2010 e 2011, sendo devido em cada um deles uma remuneração específica ao Gestor. Caso tudo ocorra conforme o previsto o Gestor atuará como gestor desses fundos até a liquidação dos referidos fundos.

O Gestor poderá, no futuro, contratar a Instituição Administradora /Custodiante/Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, escrituração, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Na data de assinatura do Regulamento, a Instituição Administradora /Custodiante/Escriturador e o Gestor possuíam completa independência no exercício de suas respectivas funções no âmbito do Fundo e não possuíam qualquer conflito de interesses. Atualmente, o relacionamento entre a Instituição Administradora /Custodiante/Escriturador e o Gestor consiste na participação da Instituição Administradora /Custodiante/Escriturador, como administrador, custodiante, escriturador de outros fundos nos quais o Gestor atua como gestor.

o Consultor Imobiliário:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador mantém relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, relativo aos serviços bancários de conta corrente e outros afins.

Na data do presente Prospecto, o Consultor Imobiliário não atua como consultor imobiliário de nenhum dos fundos dos quais a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas. No entanto, a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., empresa do mesmo do grupo econômico do Consultor Imobiliário atua como consultor imobiliário dos seguintes fundos onde a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador atua como administrador, custodiante e escriturador de cotas:

- (a) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (b) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento em Participações - FIP;
- (c) RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (d) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Os contratos de consultoria imobiliária dos fundos mencionados acima foram celebrados em 2010 e 2011, sendo devido em cada um deles uma remuneração específica à empresa pertencente ao grupo econômico do Consultor Imobiliário. Caso tudo ocorra conforme o previsto esta empresa atuará como consultor imobiliário desses fundos até a liquidação dos referidos fundos.

O Consultor Imobiliário poderá, no futuro, contratar a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de

operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, escrituração, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

O Consultor Imobiliário entende que não há operação realizada com a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador, custodiante e escriturador do Fundo.

o Coordenador Líder:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Líder e/ou com empresas de seu grupo econômico. Anteriormente à presente Oferta, no ano de 2010, o Coordenador Líder participou da distribuição das cotas de emissão do RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliários - FII que conta com a administração, custódia e escrituração prestada pela Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador. O relacionamento entre a Instituição Administradora e o Coordenador Líder se encerrou na finalização da distribuição das cotas do referido fundo.

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

O Coordenador Líder entende que não há operação realizada com a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador, custodiante e escriturador do Fundo.

a GSB:

A GSB e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com a Instituição Administradora e/ou com empresas de seu grupo econômico.

A GSB poderá, no futuro, contratar a Instituição Administradora 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, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, escrituração, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

A GSB entende que não há operação realizada com a Instituição Administradora ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador, custodiante e escriturador do Fundo.

o Citibank:

A Instituição Administradora contratou o Citibank para a distribuição, coordenação e colocação da Oferta, através do Contrato de Distribuição.

A Instituição Administradora e o Citibank são instituições financeiras pertencentes ao mesmo grupo econômico. Apesar de não possuírem relação societária direta, dentre os administradores destas instituições, os seguintes indivíduos exercem cargo de diretor estatutário tanto na Instituição Administradora como no Citibank: Gustavo Carlos Marin Garat, Marcio Veronese Alves, Angelim Curiel, Pedro Luiz Guerra, William Baynard Meissner, Robin Andrew Liddle, André Franco de Moraes, Pedro Paulo Giubbina Lorenzini, Paula Magalhães Cardoso Florez Chaves, e Alberto Rodrigues Pinto Ferreira.

No curso normal de seus negócios, o relacionamento entre estas instituições consiste na realização de diversas operações típicas no mercado bancário, incluindo, mas não se limitando, a: (i) administração, (ii) custódia, (iii) controladoria, (iv) escrituração, e (v) representação legal de investidores estrangeiros nos moldes da Resolução 2.689 do Banco Central.

Além do relacionamento societário e dos serviços relacionados à presente Oferta, o Citibank e a Instituição Administradora prestam serviços de distribuição e de administração, respectivamente, aos seguintes fundos de investimento constituídos nos últimos doze meses:

- BTG Pactual MultiStrategies Advanced Plus Fundo de Investimento Multimercado;
- Franklin Templeton Global Plus Fundo de Investimento Multimercado de Longo Prazo;
- Mirae Asset Ibovespa Ativo Gold Fundo de Investimento em Ações;
- Black Rock Small Cap Fundo de Investimento em Ações;
- Citifirst Performance Autocall Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado;
- Citifirst Ibovespa Capital Protegido II Fundo de Investimento Multimercado;
- Citifirst Ibovespa Capital Protegido III Fundo de Investimento Multimercado;
- Citifirst Ibovespa Capital Protegido IV Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado.
- WM Multigestor Estratégia Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado; e
- WM Multigestor Alocação Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado.

Adicionalmente aos serviços de administração prestados pela Instituição Administradora nos fundos mencionados acima, a Instituição Administradora também presta serviços de custódia para outros 92 (noventa e dois) fundos no qual o Citibank atua como coordenador líder.

a Ativa:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Ativa não possui quaisquer outro relacionamento com a Instituição Administradora.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com:

a GSB:

A GSB e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Consultor Imobiliário e/ou com empresas de seu grupo econômico.

A GSB poderá, no futuro, contratar o Consultor Imobiliário 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, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, escrituração, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

A GSB entende que não há operação realizada com o Consultor Imobiliário ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador, custodiante e escriturador do Fundo.

o Gestor:

O Gestor e o Consultor Imobiliário integram o mesmo grupo econômico. Além do relacionamento societário e dos serviços relacionados à presente Oferta, o Gestor e o Consultor Imobiliário prestam serviços de gestão da carteira e de consultoria imobiliária, respectivamente, aos seguintes fundos de investimento:

- RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- RB Capital Agre - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

o Citibank:

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário mantém relacionamento comercial com o Citibank e demais sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro, relativos aos serviços de conta corrente, custódia, e administração de fundos de investimentos.

O Consultor Imobiliário e/ou empresas de seu grupo econômico atua(m) como consultores e/ou gestores dos seguintes fundos de investimento imobiliário, os quais também contam com a Instituição Administradora, do mesmo conglomerado financeiro do Citibank, como administradora, escrituradora e/ou custodiante:

- RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- RB Capital Desenvolvimento Residencial II - FII;
- RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

O Consultor Imobiliário poderá, no futuro, contratar o Citibank e/ou sociedades do seu conglomerado econômico no Brasil e no exterior para a realização de operações financeiras em geral, incluindo, mas não se limitando a, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações financeiras úteis e/ou necessárias à condução das nossas atividades.

O Consultor Imobiliário entende que não há operação financeira realizada com o Citibank ou sociedades do seu conglomerado econômico que venha a levar um conflito de interesses, tendo em vista a atuação como administradora do Fundo.

a Ativa:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Ativa não possui quaisquer outro relacionamento com o Consultor Imobiliário.

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 e diretores do Coordenador Líder. Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos também figuram como cotistas e administradores do Gestor e/ou de outras empresas do Grupo RB Capital.

Anteriormente à presente Oferta, no ano de 2010, o Coordenador Líder participou da distribuição das cotas de emissão do RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliários - FII, gerido 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 não há operação realizada com o Coordenador Líder ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como coordenador da Oferta.

a GSB:

A GSB e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Líder e/ou com empresas de seu grupo econômico.

A GSB 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, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, custódia, escrituração, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

A GSB entende que não há operação realizada com o Coordenador Líder ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador, custodiante e escriturador do Fundo.

o Citibank:

O Citibank e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Líder e/ou com empresas de seu grupo econômico.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, contratar o Citibank 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, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

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

a Ativa:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Ativa não possui quaisquer outro relacionamento com o Coordenador Líder.

Relacionamento do Gestor com:

a GSB:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a GSB não possui quaisquer outro relacionamento com o Gestor.

o Citibank:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Citibank mantém relacionamento comercial com o Gestor e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, relativo aos serviços bancários de conta corrente e outros afins.

Na data do presente Prospecto, a Instituição Administradora, do mesmo grupo econômico do Citibank, atua como administrador, custodiante e escriturador das cotas dos seguintes fundos em que o Gestor presta serviços de gestão e o Consultor Imobiliário presta serviços de Consultoria Imobiliária:

- (a) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (b) RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (c) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

O Gestor poderá, no futuro, contratar o Citibank 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, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

O Gestor entende que não há operação realizada com o Citibank ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

a Ativa:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Ativa não possui quaisquer outro relacionamento com o Gestor.

Relacionamento do Citibank com:

a GSB:

O Citibank e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com a GSB e/ou com empresas de seu grupo econômico.

A GSB poderá, no futuro, contratar o Citibank 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, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

GSB entende que não há operação realizada com o Citibank ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

a Ativa:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Ativa não possui quaisquer outro relacionamento com o Citibank.

Relacionamento da Ativa com:

a GSB:

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a GSB não possui quaisquer outro relacionamento com a Ativa.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta e a GSB, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, nas páginas 133 a 140 deste Prospecto, há outras potenciais situações que podem ensejar Conflito de Interesses, conforme previsto nesta seção.

A Política de Investimento do Fundo não estabelece restrição à aquisição de Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

A Instituição Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou 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 Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

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

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

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral 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 no item acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do item acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, e www.citibank.com.br/corporate, respectivamente.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à Cetip e/ou à BM&FBOVESPA, conforme aplicável:

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

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

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03; e

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à Cetip e/ou à BM&FBOVESPA, conforme aplicável, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. 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 à Instituição Administradora, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, às Instituições Consorciadas, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Instituição Administradora

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citi.com.br/corporate

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/Prospecto_Definitivo_FII_RB_.pdf

Coordenador Líder

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At: Sr. Adalbero Cavalcanti

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: distribuicao@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.rbcapital.com.br/Modules/LoadPdf.aspx?pdf=/Arquivos/Comunicados/RB_Capital_Prospecto_Definitivo_FII_RB_GSB.pdf

Coordenadores Contratados

BANCO CITIBANK S.A.

Avenida Paulista nº 1.111, 2º andar

CEP 01311-000

São Paulo, São Paulo

At: Sra. Renata Magalhães Pinto Benegas

Fax: (11) 4009-2034

Correio Eletrônico: renata.magalhaes@citi.com

Website: www.citi.com

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.citibank.com.br/JPS/portal/pdf/BRGCB/invest/Prospecto_Definitivo_FII_RB_GSB.pdf

ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES

Av. das Américas nº 3.500, Ed. Londres, salas 401 a 406
CEP 22640-102

Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

At: Sra. Silvia Werther

Fax: (11) 3515-0296

Correio Eletrônico: swerther@invistaativa.com.br

Website: www.invistaativa.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.ativatrade.com.br/ofertaspublicas_new/arquivo/Sulacap_Prosp_Def.pdf

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

www.bmfbovespa.com.br

15. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. 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 a Instituição Administradora e 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.

Instituição Administradora

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citi.com.br/corporate

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/Prospecto_Definitivo_FII_RB_.pdf

Coordenador Líder

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At: Sr. Adalbero Cavalcanti

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: distribuicao@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

Link para o Prospecto da Oferta:

http://www.rbcapital.com.br/Modules/LoadPdf.aspx?pdf=/Arquivos/Comunicados/RB_Capital_Prospecto_Definitivo_FII_RB_GSB.pdf

Coordenadores Contratados

BANCO CITIBANK S.A.

Avenida Paulista nº 1.111, 2º andar

CEP 01311-000

São Paulo, São Paulo

At: Sra. Renata Magalhães Pinto Benegas

Fax: (11) 4009-2034

Correio Eletrônico: renata.magalhaes@citi.com

Website: www.citi.com

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.citibank.com.br/JPS/portal/pdf/BRGCB/invest/Prospecto_Definitivo_FII_RB_GSB.pdf

ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES

Av. das Américas nº 3.500, Ed. Londres, salas 401 a 406
CEP 22640-102

Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

At: Sra. Silvia Werther

Fax: (11) 3515-0296

Correio Eletrônico: swerther@invistaativa.com.br

Website: www.invistaativa.com.br

Link para o Prospecto da Oferta:

https://www.ativatrade.com.br/ofertaspublicas_new/arquivo/Sulacap_Prosp_Def.pdf

16. ANEXOS

- Anexo I: Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo
- Anexo II: Declaração do Coordenador Líder
- Anexo III: Declaração da Instituição Administradora
- Anexo IV: Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo V: Estudo de Viabilidade do Empreendimento e Laudo de Avaliação
- Anexo VI: Projeto do Parque Shopping Sulacap
- Anexo VII: Projeto Modificativo
- Anexo VIII: Contrato de Consultoria Imobiliária
- Anexo IX: Minuta do Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio
- Anexo X: Minuta do Contrato de Gestão
- Anexo XI: Minuta do Contrato de Compra e Venda de Imóvel
- Anexo XII: Minuta do Contrato de Benfeitoria
- Anexo XIII: Minuta do Contrato de Prêmio de Locação
- Anexo XIV: Minuta do Contrato de Cessão Fiduciária
- Anexo XV: Minuta do Contrato de Gerenciamento de Obras
- Anexo XVI: Orçamento e Cronograma de Obra

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

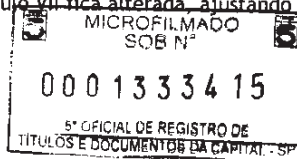
INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO AO REGULAMENTO DO RB CAPITAL
GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Administradora”), na qualidade de instituição administradora e representante legal do RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), cujo regulamento foi firmado em 10 de maio de 2011 e registrado junto ao 5º Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o Nº 1.327.993 (“Regulamento”), conforme alterado por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 17 de junho de 2011 e registrado em 20 de junho de 2011, sob nº 1.331.937, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo (“Primeiro Aditamento”), vem, por meio do presente “*Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Instrumento de Alteração”), considerando que ainda não houve a subscrição das cotas (“Cotas”) da 1ª emissão do Fundo, aprovada nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“1ª Emissão”), deliberar o quanto segue:

(i) Aprovar o ajuste do montante total da 1ª emissão, que passa de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) para R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais). Assim, a 1ª emissão passa a ter um total de 1.078.000 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas; e

(ii) Alteração do Regulamento do Fundo de forma a constar o novo montante total da 1ª emissão.

Dessa forma, a redação do Capítulo VII fica alterada, ajustando ao item 7.2, que vigorará com a seguinte redação:



"7.2. Emissões de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), divididos em 1.078.000,00 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 100 (cem) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que serão integralizadas em uma única data. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400."

As alterações dispostas acima foram consolidadas no regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento, na forma do "Anexo I" ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de Alteração, assim como o Regulamento Consolidado, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de Alteração e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 06 de julho de 2011.

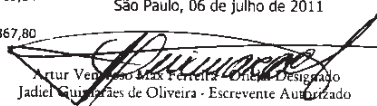

Gamila Cunha de Paula
CPF: 088.644.298-06
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- FII

Instituição Administradora

5
5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro 244 - 8º andar - Centro - CEP: 01013-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 229,57 Protocolado e prenotado sob o n. **1.333.415** em
Estado R\$ 65,39 **06/07/2011** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 48,36 sob o n. **1.333.415**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 12,24 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 12,24 **1327993/10/05/2011**
São Paulo, 06 de julho de 2011

Total R\$ 367,80

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba


Artur Venâncio Max Ferreira - Oficial Designado
Jadief Guimarães de Oliveira - Escrevente Autorizado



ANEXO I - REGULAMENTO





**REGULAMENTO DO RB CAPITAL GENERAL SHOPPING
SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	6
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES.....	6
CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	15
CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	19
CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....	25
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO.....	27
CAPÍTULO VII - DAS COTAS.....	39
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	43
CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	47
CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	47
CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES.....	49
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	54
CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	54
CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	55
CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES.....	57
CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	60



5



REGULAMENTO
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. **Constituição.** O RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

"Administrador":

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, com endereço eletrônico www.citibank.com.br/corporate, cujo diretor responsável é o Sr. Erick Warner Carvalho;

"Assembleia Geral de Cotistas":

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

"Ativos de Renda Fixa":

São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou



fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "AA-";

"Auditor Independente":

Significa a empresa de Auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo;

"BM&FBOVESPA":

BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS;

"CDI":

Significa a taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP em sua página de internet (www.cetip.com.br).

"Cetip":

CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

"Consultor Imobiliário"

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50;



“Conta Cedida”:

Conta vinculada de titularidade da Empreendedora, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária, cujos juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos serão cedidos fiduciariamente pela Empreendedora ao Fundo;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

Significa o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, pelo qual, dentre outros termos e condições, será cedido fiduciariamente pela Empreendedora, até a conclusão do Shopping Center pela Empreendedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Fundo, a propriedade resolúvel e a posse indireta, em conformidade com o disposto, no Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, todos os seus direitos de crédito com relação (i) à Conta Cedida e os recursos nela depositados, (ii) todos os juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos da Conta Cedida, (iii) todos os montantes e equivalentes em espécie mantidos na Conta Cedida, e (iv) todos os investimentos feitos com tais recursos, bem como todos os juros e outros ativos recebidos, recebíveis ou de outra forma distribuídos com relação a tais investimentos e relacionados à Conta Cedida, em especial, mas não se limitando, a aplicação ou re-aplicação financeira em quaisquer investimentos em certificados de depósito bancário (CDBS);



“Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias”:

Significa o Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Empreendedora e o Fundo, pelo qual a Empreendedora alienou ao Fundo a Participação no



Shopping Center.

O Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias deverá estabelecer, dentre outros, os termos e condições de pagamento pelo Fundo do Preço de Aquisição Shopping Center;

“Contrato de Compra e Venda de Imóvel”:

Escritura Pública de Venda e Compra de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças, a ser celebrada entre a Empreendedora e o Fundo, pela qual a Empreendedora se compromete a alienar ao Fundo a Participação no Imóvel.

O Instrumento de Aquisição deverá estabelecer, dentre outros, os termos e condições de pagamento pelo Fundo do Preço de Aquisição;

“Contrato de Consultoria Imobiliária”

Contrato firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo;

“Contrato de Gestão”:

Contrato a ser firmado entre o Fundo e o Gestor de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo;

“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação”:

Contrato a ser firmado entre o Fundo e a GSB, na qualidade de controladora da empresa desenvolvedora do Parque Shopping Sulacap, como condição para a celebração do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação pela GSB ao Fundo;



“Convenção de Condomínio”:

Significa a Convenção do Condomínio Civil Voluntário objeto da Averbação sob nº 7 na matrícula registro sob nº 127.496/2DN6/59, do Oitavo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, do Parque Shopping Sulacap, a qual será objeto de aditamento por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento e Ratificação a ser celebrado entre a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, a Empreendedora, o Fundo, dentre outros, na qual, (i) serão fixadas as regras e parâmetros para a administração e exploração do Empreendimento, e (ii) será estabelecida a renúncia do Fundo em favor da Empreendedora em receber o percentual do pagamento que lhe caberia do valor das receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) relativas à primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Empreendimento, dentre outros termos e condições a serem estabelecidos,;



“Cotas”:

Todas as cotas de emissão do Fundo;

“Cotistas”:

Investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, e/ou os investidores não qualificados que vierem a adquirir as Cotas;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão”:

Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;

“Dia Útil”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;



“Empreendedora”

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica nº 2466, 22º andar, conjunto 221, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.857.920/0001-32, empresa do grupo GSB que detém 95% (noventa e cinco por cento) da titularidade do Imóvel e que será responsável pelo desenvolvimento do Parque Shopping Sulacap;

“Encargos do Fundo”:

São os custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo;

“Estudo de Viabilidade”

Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento elaborado pela CB RICHARD ELLIS LTDA.;

“Fundo”:

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

“Gestor”:

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09;

“GSB”:

GENERAL SHOPPING BRASIL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede Av. Angélica, 2466, 22º andar, conj. 221 - Cerqueira César, CEP 01228-200, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.764.621/0001-53, empresa especializada no setor de *shopping center*,





“Imóvel”:

sendo uma das maiores empresas no mercado brasileiro;

Imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ;

“INCC/FGV”:

Índice Nacional de Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Instrução CVM 400”:

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM 409”:

Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 472”:

Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“Instrução CVM 476”:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Laudo de Avaliação”:

Laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição do Imóvel;

“Lei nº 8.245/91”:

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

“Lei nº 8.668/93”:

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

“Lei nº 9.779/99”:

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





alterada;

“Parque Shopping Sulacap” ou
“Empreendimento”:

Empreendimento na modalidade centro de compras, composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center, que será gerido pela General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda.;

“Participação no Empreendimento”:

Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Empreendimento a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio: (i) do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, e (ii) do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias;

“Participação no Imóvel”:

Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Imóvel;

“Participação no Shopping Center”:

Significa o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) do Shopping Center a ser alienado pela Empreendedora ao Fundo por meio do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU), observado que: as receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) que se referem à primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais, exclusivamente da edificação inicial, serão atribuídas exclusivamente à Empreendedora, sendo certo, no caso de eventuais expansões do Shopping Center, as receitas decorrentes das cessões de direito de uso (CDU) da primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais de tal expansão serão devidas à Empreendedora, ao Fundo





<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, 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>“Preço de Aquisição Imóvel”:</u>	É o montante a ser pago pelo Fundo à Empreendedora, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de Imóvel, para a aquisição da Participação no Imóvel;
<u>“Preço de Aquisição Shopping Center”:</u>	É o montante referente ao pagamento pelo Fundo à Empreendedora, conforme estabelecido no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, para a aquisição do Shopping Center;
<u>“Prêmio de Locação”:</u>	Tem o significado atribuído no item 3.3. deste Regulamento;
<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 15.1.2, abaixo;
<u>“Rubicon Empreendimentos Imobiliários”</u>	RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, n.º 595, sala 506, Parte, Ipanema,





CEP 22.410.003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.892.576/0001-12;

“Shopping Center”:

Prédio comercial planejado, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo, sujeitas a normas contratuais padronizadas a ser construído no Imóvel; e

“Taxa de Administração”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Item 9.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

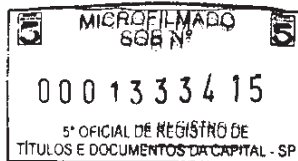
3.1. Objeto. O Fundo tem por objeto adquirir e explorar, em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Sulacap, o qual será composto pelo Imóvel e pelo Shopping Center.

3.1.1. O Fundo irá adquirir a Participação no Imóvel em que será construído o Parque Shopping Sulacap, por meio do Contrato de Compra e Venda de Imóvel.

3.1.2. A Empreendedora, empresa especializada no desenvolvimento de empreendimentos na modalidade *shopping center*, é detentora de 95% (noventa e cinco por cento) do Imóvel, dos quais irá alienar 44% (quarenta e quatro por cento) ao Fundo, permanecendo com 51% (cinquenta e um por cento) e sendo os demais 5% (cinco por cento) do Imóvel detidos pela Rubicon Empreendimentos Imobiliários.

3.1.3. A Empreendedora irá implantar e desenvolver o projeto do Shopping Center e, posteriormente, alienar ao Fundo a Participação no Shopping Center, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias. Após a aquisição pelo Fundo da Participação no Imóvel e da Participação no Shopping Center, bem como da implantação e desenvolvimento do projeto do Shopping Center pela Empreendedora, o Fundo será titular da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Empreendimento.





3.2. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação dos recursos captados na aquisição da Participação no Empreendimento, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso ("CDU"), exceto no que se refere às receitas de CDU obtidas quando da celebração da primeira locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Parque Shopping Sulacap, as quais serão atribuídas, exclusivamente, à Empreendedora, sendo certo que as receitas de CDU da locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais que forem obtidas com relação as eventuais expansões do Parque Shopping Sulacap serão devidas à Empreendedora e ao Fundo, proporcionalmente à sua respectiva participação na expansão. Não será objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no Empreendimento ou no Imóvel.

3.2.1. O Empreendimento foi objeto de prévio Estudo de Viabilidade, bem como de prévio Laudo de Avaliação, tendo sido elaborados por empresas especializadas e independentes, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472.

3.2.2. O Parque Shopping Sulacap será desenvolvido conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº 02/270.097/07, em 03 de março de 2008, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 02/270097/2007, e projeto modificativo submetido a análise dos órgãos competentes, contendo as seguintes características:

PARQUE SHOPPING SULACAP
QUADRO RESUMO
Localização: Av. Marechal Fontenelle, lado ímpar, Lote nº 1 do PA 43.720 - Rio de Janeiro - RJ.
Descrição do Imóvel: Avenida Marechal Fontenelle, Lote 1 do P.A. 43.720, de 1ª categoria, medindo: 222,00m de frente pela Avenida Marechal Fontenelle; 188,90m. nos fundos; 31,60m. com a medida anterior um ângulo-obtuso



interno; 269,00m. à direita; 267,50m. à esquerda, confrontando à direita com o lote 1 do PA 40.094, à esquerda com Terras de propriedade da Administradora de Bens Imóveis Virante Ltda, e nos fundos com Jardim Sulacap da Sul América de Capitalização S.A.

3.2.3. A Empreendedora será contratada para implantação e desenvolvimento do Shopping Center por meio de instrumento próprio de contrato de construção, instrumento em que deverá disciplinar a modalidade de construção do Shopping Center, forma de pagamento, prazos e demais condições de desenvolvimento, incluindo todas as obrigações e penalidades para as partes.

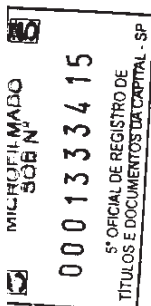
3.2.4. Para a exploração do Empreendimento, o Fundo, a Empreendedora e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários, celebrarão aditamento à Convenção de Condomínio.

3.2.5. Fica desde já estabelecido que, nos termos estabelecidos no segundo aditamento da convenção de condomínio a ser celebrado, será contratada a empresa General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., especializada na administração de *shopping centers*, para realização da gestão do Empreendimento.

3.2.6. Nos termos ainda da Convenção de Condomínio, a Empreendedora, o Fundo e a Rubicon Empreendimentos Imobiliários deverão, na proporção de suas participações, responder pelo rateio das despesas de funcionamento e desenvolvimento das atividades do Parque Shopping Sulacap a partir da data de entrega do Shopping, sendo referidas despesas, sempre que possível, descontadas das receitas auferidas pelo Empreendimento anteriormente a distribuição de resultados.

3.2.7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas no pagamento do preço de aquisição do Imóvel e do Shopping Center serão aplicadas pelo Gestor em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2.8. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de

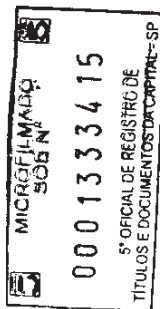


aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

3.2.9. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.10. 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.

3.2.11. Observado o disposto na Convenção de Condomínio, a participação do Fundo em todas as expansões do Parque Shopping Sulacap deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas cotas do Fundo, na forma estabelecida neste Regulamento. Nos termos do item 7.3.3 deste Regulamento, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas que estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas.



3.3. Prêmio de Locação. Como condição de celebração do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, a GSB, empresa controladora da Empreendedora, se comprometeu a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da oferta pública de distribuição das cotas do Fundo, inclusive e especialmente, do prospecto.

3.4. Preço de Aquisição O Preço de Aquisição Imóvel será pago a vista, em uma única parcela pelo Fundo à Empreendedora, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de



Compra e Venda de Imóvel. O Preço de Aquisição Shopping Center será pago a vista, em uma única parcela pelo Fundo à Empreendedora, nos termos e condições a serem estabelecidos no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias.

3.4.1. O montante correspondente ao Preço de Aquisição Shopping Center será cedido fiduciariamente pela Empreendedora ao Fundo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, até a conclusão do Empreendimento.

3.5. **Derivativos.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.6. **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.

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

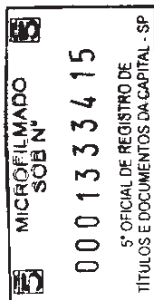
4.1. **Administração e Prestação de Serviços.** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificado.

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

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

4.1.3. As atividades de consultoria imobiliária, prevista no inciso II do artigo 31 da Instrução 472 serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

4.1.4. As atividades de gestão do caixa 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.

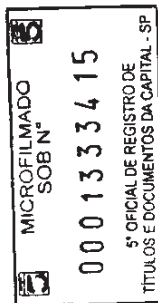
4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício 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.

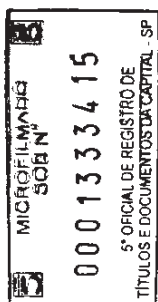
4.3.5. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VIII adiante.



4.3.6. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

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 a fração do Imóvel e a fração do Shopping Center que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo 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 ao Imóvel e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

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;

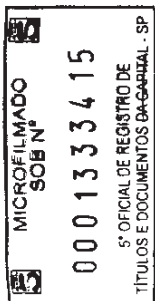
V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

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:

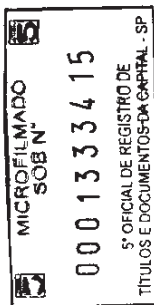
I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

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 Consultor Imobiliário. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

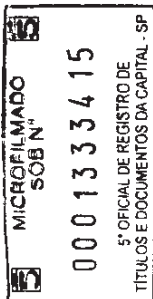
I. Assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas ao Imóvel, observadas as disposições e restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e no Regulamento;



- II. Acompanhamento das atividades exercidas pela General Shopping Brasil Administradora e Serviços Ltda., empresa especializada que prestará os serviços de administração do Parque Shopping Sulacap, com a elaboração de relatório analítico semestral;
- III. Análise e monitoramento das demonstrações de resultados obtidos do Parque Shopping Sulacap de forma a apresentar recomendações para sua otimização;
- IV. Assessoria ao Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansões que eventualmente vierem a ser propostos;
- V. Recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias ou alteração das estratégias comerciais e financeiras do Empreendimento visando a manutenção do valor do ativo imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- VI. Preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nas alíneas "II", "III" e "V" acima.

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

- I. Gestão do caixa do Fundo, com decisão dos Ativos de Renda Fixa a serem adquiridos e com vistas a manter a liquidez necessária;
- II. 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 venham a ser por este cometidas;



- IV. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo; e
- V. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador.

CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

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

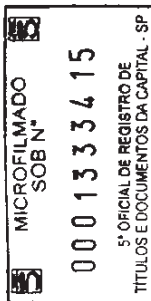
5.2. **Amortização.** As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

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.

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



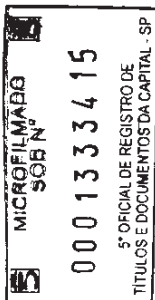
responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

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



CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO

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

6.2. 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.

6.3. 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 do Empreendimento.

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 do



Empreendimento, 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Não existência de garantia de eliminação de riscos. Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB durante o período máximo de 5 (cinco) anos, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a GSB terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação conforme previsto neste Regulamento.

6.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante no Imóvel, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel que compõe a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

28



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.

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

6.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, 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.

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

6.10. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Empreendimento, que integrará o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira no Empreendimento e Ativos de Renda Fixa.

6.11. Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua carteira, operando desde que (i)

29



distribuem, 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.

30



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, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

6.13. 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 de nossa emissão 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 nossas atividades e ao nosso setor;
- 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 e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. 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 das ações das companhias listadas para negociação no mercado de 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 no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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

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

6.15. Riscos de crédito relacionado aos locatários e à GSB. 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. Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da GSB da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A GSB, em razão de suas atividades, está sujeita aos riscos gerais associados ao mercado de shopping centers. Adicionalmente, a GSB é parte de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da GSB cumprir suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

33



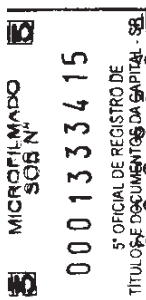
6.16. Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento. Tendo em vista que o Empreendimento se encontra em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para maio de 2013, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, 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.

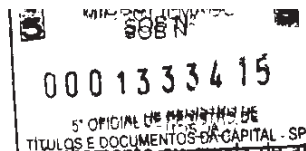
6.17. Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial do Empreendimento, ainda que a empresa administradora do Shopping Center a ser contratada seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração do Empreendimento, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

6.18. 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





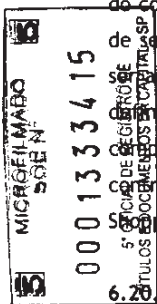
localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas no Empreendimento.

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

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 do Empreendimento, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

6.19. Risco oriundo dos contratos de locação. Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, 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 do Empreendimento, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Parque Shopping Sulacap 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 Parque Shopping Sulacap fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a redução 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 Parque Shopping Sulacap e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

6.20. Risco de compartilhamento do controle. A titularidade do Parque Shopping Sulacap será dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem o Parque Shopping Sulacap. Mencionados terceiros, co-proprietários do Empreendimento, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

6.21. 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 do Parque



Shopping Sulacap podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Parque Shopping Sulacap 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.

6.22. 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 pelo Shopping Center, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso o *Shopping Center* viole ou deixe 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.

37





6.23. Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel 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 o *Shopping Center* 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, o *Shopping Center* poderá não ser capaz de renovar as apólices de seguro em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

6.24. Risco advindo de acidentes. O *Shopping Center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito 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 do *Shopping Center*.



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

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

CAPÍTULO VII - DAS COTAS

7.1. Características das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

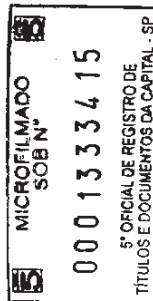
7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

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

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.2.1. 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.

7.1.2.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.2.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de



procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

7.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre o Imóvel integrante 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.

7.1.5. 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.

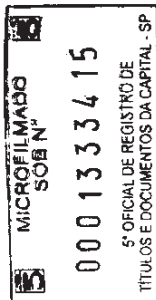
7.1.6. As Cotas, após integralizadas, por meio de bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP, serão negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela CETIP.

7.1.7. 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). Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

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

7.1.9. Não haverá resgate de Cotas.

7.2. Emissões de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo no montante total de R\$ 107.800.000,00 (cento e sete



milhões e oitocentos mil reais), divididos em 1.078.000,00 (um milhão e setenta e oito mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo 100 (cem) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que serão integralizadas em uma única data. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

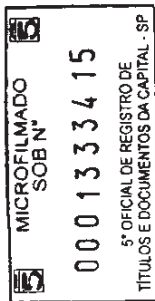
7.2.1. As Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo serão integralizadas à vista.

7.3. Novas Emissões de Cotas. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, 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.

7.3.1. 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 400.

7.3.2. 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.

7.3.3. Sendo aprovada pela Assembleia Geral nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no Compromisso de Investimento a ser firmado.

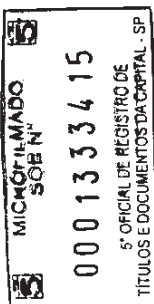


7.4. Direito de Preferência. Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

7.4.1. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

I. O direito de preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros.

II. O direito de preferência obedecerá as mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu direito de preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre direito de preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas.



III. A quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuem somente uma Cota, terão seu direito de preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

7.5. O percentual máximo de Cotas do Fundo que o incorporador, construtor e sócios do Empreendimento, poderão subscrever ou adquirir no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), não se aplicando ao Fundo a tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1.999.



CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL

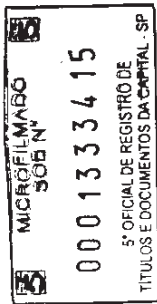
8.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- IV. Eleição de substitutos do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas;
- 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. Deliberação sobre a participação do Fundo em possíveis projetos de expansão do Parque Shopping Sulacap; e



XIV. Deliberar sobre o exercício do direito de voto em participações societárias que o Fundo venha a adquirir.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.



8.1.2. 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 da Instituição Administrador, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

8.1.2.1. 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.

8.2. 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.

8.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

8.2.2. 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.

8.3. 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.



8.4. 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.

8.4.1. 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.

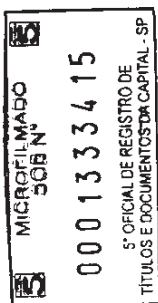
8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 7.1.7, acima.

8.5. 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.

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. 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;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.



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

8.7. Quoruns 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 "quorum" qualificado previstas no Item 8.7.1, abaixo.

8.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, IX e XI do Item 8.1, acima.

8.8. 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 8.5.2, acima.

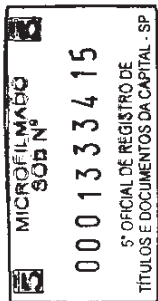
8.8.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, pode:

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.

8.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

8.8.3. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.



8.8.4. 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 8.8.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

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

CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. **Taxa de Administração.** O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,23% (vinte e três centésimos 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\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos Reais), corrigida anualmente pelo IPCA ("Taxa de Administração").

9.1.1. 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.

9.2. **Remuneração do Consultor Imobiliário.** O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser deduzida da Taxa de Administração.

9.3. **Remuneração do Gestor.** O Gestor receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração estabelecida no Contrato de Gestão, a ser deduzida da Taxa de Administração.

CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. **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 co-participantes, 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, inclusive do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral de Cotistas;

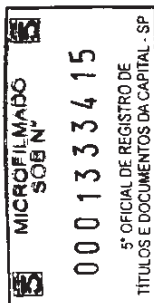


- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

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

CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES

11.1. Envio de Informações aos Cotistas. 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



desse contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

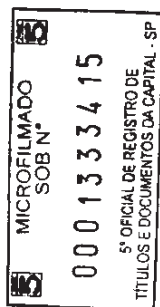
3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;



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

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

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

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

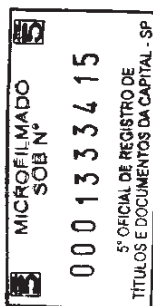
VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

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.



11.1.1. A publicação de informações referidas no Item 11.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

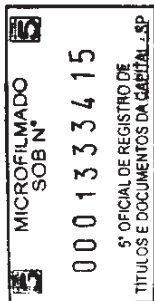
11.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 11.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

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

11.1.4. 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, n.º 1.111, 2º andar-parte, e www.citibank.com.br/corporate, respectivamente.

11.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 11.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais 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 400; e
- IV. Fatos relevantes.



CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

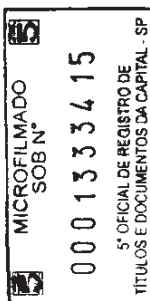
12.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, e o Administrador e/ou o Gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. 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 do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligada;
- 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, o Consultor Imobiliário 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.

12.1.2. 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, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, 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.



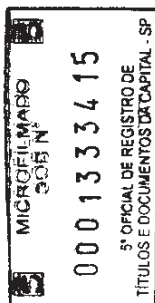
12.1.3. As demais operações entre o Fundo e a Empreendedora estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

12.2. **Situações que Não Configuram Conflito de Interesse.** Não configura situação de conflito (i) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (ii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador ou do Gestor para realizar a distribuição de cotas do Fundo, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.

CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. **Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa o Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

13.2. **Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.



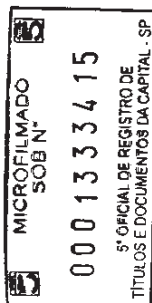
13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

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

CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

14.1. **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 nos ativos serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; 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.

14.2. 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.

14.2.1. 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, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. 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 8.1 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.

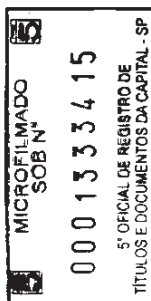


15.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais do Empreendimento, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação do Imóvel, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, 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. Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Imóvel, e que sejam de responsabilidade do proprietário do Imóvel nos termos usualmente firmados nos contratos de locação em referência, 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 do Imóvel;
- 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.

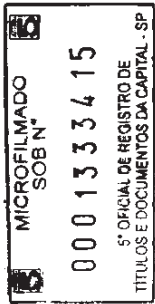
15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de



cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

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

15.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.



CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES

16.1. Vedações ao Administrador. É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;



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

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 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 472;

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

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, ao Administrador:

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 XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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.

17.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 17.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

17.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e



59



III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 17.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.1.6, acima.

17.1.4. 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.

17.1.5. 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.

CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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




60



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

São Paulo, 06 de julho de 2011.


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Nome:
Cargo:


Nome: **Camila Cunha de Paula**
Cargo: **CPF: 268.644.298-06**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

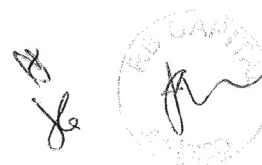
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/2003

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, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da 1ª emissão da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") do **RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo" ou "Ofertante"), administrado pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"), constituída pela oferta primária de Cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03"), declarar:

Considerando que:

- I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta; e
- II. o Administrador do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam



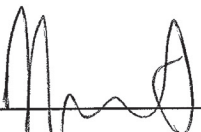
verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo de distribuição, que integram o Prospecto Preliminar e que irão integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400/03.

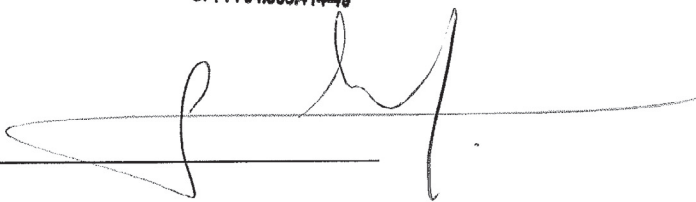
São Paulo, 22 de junho de 2011.

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:


Alalbero de Araujo Cavalcanti
RG: 3748380 (SSP/BA)
CPF: 704.506.414-49

Nome:
Cargo:


Stavik Kalil de Merkoulloff
RG: 22.556.010 (SSP/SP)
CPF: 221.716.888-88



ANEXO III

Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados ("Instituição Administradora"), na qualidade de administrador do **RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.652.006/0001-95 ("Fundo"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") de emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar:

Considerando que:

- I. a Instituição Administradora foi assessorada por consultores legais na implementação da Oferta; e
- II. o coordenador líder da Oferta, em conjunto com a Instituição Administradora, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e

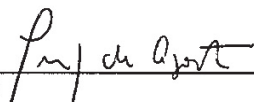
participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

A Instituição Administradora declara que (i) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Regulamento, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, nos termos do caput do art. 56 da Instrução da CVM nº 400/03.

Adicionalmente, a Instituição Administradora declara, para os fins do disposto no item 11 do Anexo II à Instrução CVM 400, que o Fundo encontra-se com as informações periódicas e eventuais devidamente atualizadas, e os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares perante a CVM.

São Paulo, 05 de julho de 2011.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: 
Cargo: **Juliana S. de Agostino**
RG. 27.157.706-X

Nome: 
Cargo: **Katrien Claéys**
Product Manager

ANEXO IV

Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF n.º 13.652.006/0001-95

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

ISIN n.º BRRBGSCF009

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), sendo composta por até 1.078.000 (um milhão e setenta e oito mil) de cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Cotas”), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão, admitida a subscrição parcial das Cotas, desde que seja atingido o montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (“Oferta”).

O montante total da Oferta de Cotas do Fundo será de até 1.078.000 (um milhão e setenta e oito) Cotas, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, que totalizam R\$ 100.000.000 (cem milhões de reais), de acordo com o Capítulo VII, item 7.2. do Regulamento, na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

A Oferta em questão foi autorizada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, formalizado em 10 de maio de 2011 e, registrado na mesma data perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, sob o nº 1.327.993 (“Regulamento”) e devidamente aditado em 17 de junho de 2011 pelo “Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” (“Primeiro Aditamento”), e por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 06 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011, sob nº 1.333.415, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo (“Segundo Aditamento”).

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e será destinada a pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior (“Investidores”), sendo que: (i) Investidores, cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) de Cotas, serão doravante referidos como “Investidores Institucionais”. Não há limite máximo de investimento para os Investidores Institucionais; e (ii) Poderão ser Investidores Não Institucionais todo e qualquer investidor cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas e máxima inferior a 10.000 (dez mil) Cotas, sendo doravante referidos como “Investidores Não Institucionais”.

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 General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 22 de junho de 2011, entre o Fundo, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, abaixo definido (“Contrato de Distribuição”).

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 preliminar de distribuição pública de Cotas do Fundo (“Prospecto Preliminar”).

“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.”

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAIS	TELEFONE / FAX
E-MAIL:					
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
BANCO INDICADO PARA CRÉDITO DE RENDIMENTOS			Nº DO BANCO	Nº DA AGÊNCIA	Nº DA CONTA

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO.

SÉRIE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL - R\$
1		

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS TERÁ O PRAZO MÁXIMO DE 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA DAS COTAS DO FUNDO, SENDO QUE O ENCERRAMENTO DA OFERTA PODERÁ SE DAR EM PRAZO INFERIOR MEDIANTE A PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME PREVISTO NO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.
2. A OFERTA DE COTAS DO FUNDO SE DARÁ ATRAVÉS DA 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 (“COORDENADOR LÍDER”), DO BANCO CITIBANK S.A., INSTITUIÇÃO INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA PAULISTA Nº 1.111, 2º ANDAR, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 33.479.023/0001-80 (“CITIBANK”), E A ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES, INSTITUIÇÃO INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA DAS AMÉRICAS Nº 3.500 - ED. LONDRES -SALAS 401 A 406, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 33.775.974/0001-04 (“ATIVA”) (CITIBANK E ATIVA DENOMINADOS EM CONJUNTO “COORDENADORES CONTRATADOS” E EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, DENOMINADOS “COORDENADORES”), NAS CONDIÇÕES ESPECIFICADAS NO PROSPECTO DA OFERTA E NO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.
3. NA HIPÓTESE DE, NA DATA DA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA, SEREM SUBSCRITAS A TOTALIDADE DAS COTAS OBJETO DA OFERTA, ATINGINDO O VOLUME TOTAL DA OFERTA, A OFERTA SERÁ ENCERRADA E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÁ PUBLICADO. NO ENTANTO, CASO TENHAM SIDO SUBSCRITAS COTAS ENTRE O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA E O VOLUME TOTAL DA OFERTA, O COORDENADOR LÍDER PODERÁ, A SEU ÚNICO E EXCLUSIVO CRITÉRIO, (I) ENCERRAR A OFERTA; OU (II) UTILIZAR O RESTANTE DO PRAZO DE COLOCAÇÃO PARA DISTRIBUIR O MONTANTE OU PARCELA DO MONTANTE NÃO COLOCADO ATÉ ENTÃO, PODENDO, DESTA FORMA, A OFERTA SER ENCERRADA APÓS A COLOCAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DAS COTAS REMANESCENTES OU NO TÉRMINO DO PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.
4. AS COTAS DO FUNDO SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS (“BM&FBOVESPA”), SENDO CERTO QUE AS COTAS DO FUNDO SOMENTE SERÃO LIBERADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DA BM&FBOVESPA E APÓS A CVM TER CONCEDIDO O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO PREVISTO NO ARTIGO 5º DA INSTRUÇÃO CVM 472, DEVENDO SER OBSERVADO QUE APENAS AS COTAS DO FUNDO INTEGRALIZADAS PELOS INVESTIDORES PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.
5. O PREÇO UNITÁRIO DAS COTAS DO FUNDO OBJETO DA PRESENTE EMISSÃO CORRESPONDE A R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, SENDO CERTO QUE O PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, SERÁ CORRESPONDENTE AO PREÇO DE EMISSÃO ATUALIZADO PELA VARIAÇÃO DO IPCA, OU, CASO O IPCA SEJA EXTINTO, QUALQUER OUTRO ÍNDICE QUE VENHA A SUBSTITUI-LO E QUE REFLITA A INFLAÇÃO DOS PREÇOS DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E DA MÃO-DE-OBRA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL, USUALMENTE UTILIZADO PELOS INCORPORADORES, CALCULADA DESDE A DATA DE EMISSÃO ATÉ A DATA DA EFETIVA INTEGRALIZAÇÃO DE FORMA *PRO RATA DIE*, SE NECESSÁRIO. 7. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS DO FUNDO, A NÃO SER PELA LIQUIDAÇÃO DOS RESPECTIVOS FUNDOS.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. COORDENADOR LIDER DA OFERTA:
NOME: RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF: 89.960.090/0001.76
ENDEREÇO: RUA AMAURI, N.º 255, 5º ANDAR, SÃO PAULO, SÃO PAULO
2. ADMINISTRADOR E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS COTAS DO FUNDO:
NOME: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF: 33.868.597/0001-40
ENDEREÇO: AVENIDA PAULISTA, N.º 1.111, 2º ANDAR - PARTE, SÃO PAULO, SP

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

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 DO FUNDO E O PROSPECTO PRELIMINAR 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&FBOVESPA E/OU PELA CETIP, CONFORME O CASO, 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&FBOVESPA E APÓS A CVM TER CONCEDIDO O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO PREVISTO NO ARTIGO 5º DA INSTRUÇÃO CVM 472, 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, (IV) SOU INVESTIDOR QUALIFICADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 109 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 409/04, E CONHECE OS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO.

LOCAL DATA

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO, E (II) RECEBI E TENHO CONHECIMENTO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO DO FUNDO.

ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA:

SUBSCRITOR (REPRESENTADO PELA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA)

FUNDO (REPRESENTADO PELA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA)

TESTEMUNHAS

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Nº [.]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("FUNDO"), SENDO COMPOSTA POR ATÉ 1.078.000 (UM MILHÃO E SETENTA E OITO MIL) COTAS, COM VALOR UNITÁRIO DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO ("COTAS"), PERFAZENDO O MONTANTE DE ATÉ R\$ 107.800.000,00 (CENTO E SETE MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, ADMITIDA A SUBSCRIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DE 1.000.000 (UM MILHÃO) DE COTAS, TOTALIZANDO R\$ 100.000.000,00 (CEM MILHÕES DE REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, CONFORME APROVADA POR MEIO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", FORMALIZADO EM 10 DE MAIO DE 2011 E, REGISTRADO NA MESMA DATA PERANTE O 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA CIDADE DE SÃO PAULO ESTADO DE SÃO PAULO, SOB O Nº 1.327.993.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
E-MAIL:					
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$
1ª	[.]	[.]	[.]

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	EM DINHEIRO			
<input type="checkbox"/>	EM CHEQUE	Nº DO CHEQUE:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:
<input type="checkbox"/>	DEPÓSITO EM CONTA	Nº DA CONTA:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R\$ [.] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.

LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA
--------------	--

Anexo I

Termo de Adesão ao Regulamento

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Eu, [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], na qualidade de investidor do **RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 409”) e da Instrução CVM nº 472/2008 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.652.006/0001-95 (“Fundo”), administrado pelo CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40, devidamente credenciado para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 6.941, de 28/02/2002 (“Administrador”), tendo o [Sr. Erick Warner de Carvalho] como diretor responsável pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e o Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e 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 valores de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo, 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, do Consultor Imobiliário, do Banco Escriturador e/ou das Instituições Consorciadas 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 e do Consultor Imobiliário, 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 Empreendimentos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
 - c) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo 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 cotas; e
 - d) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por quaisquer investidores qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409.
- III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador e/ou pelo Banco Escriturador 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 Banco Escriturador 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:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Estudo de Viabilidade do Empreendimento e Laudo de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE

Rio de Janeiro, RJ – Brasil

Parque Shopping Sulacap

Data do relatório

20 de junho de 2011

Preparado para:

General Shopping Brasil

RB Capital



ÍNDICE

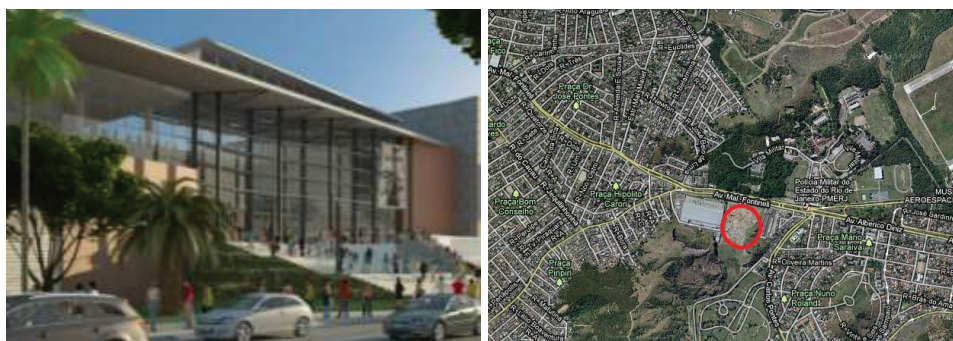
SUMÁRIO EXECUTIVO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	12
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	13
1.1 MÉTODOS DE ANÁLISE	14
1.2 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	16
1.3 PLANEJAMENTO URBANO	19
1.4 DEFINIÇÕES E VALORES DE REFERÊNCIA PARA A AVALIAÇÃO DO PARQUE SHOPPING SULACAP	20
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	27
2.1 O MERCADO DE SHOPPING CENTERS	28
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	44
3. ANÁLISE DE VALOR	53
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	54
3.2 VALORAÇÃO	60
ESTUDO DE VIABILIDADE	70
1. ESTUDO DE VIABILIDADE	71
1.1 PREMISSAS DA VIABILIDADE	72
1.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS	75

APÊNDICES

A.	PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	61
B.	FOTOGRAFIAS	63
C.	PLANTAS DO EMPREENDIMENTO	67

SUMÁRIO EXECUTIVO

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO



Data do Relatório	20 de junho de 2011
Destinatário	General Shopping Brasil RB Capital
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando o shopping center como se pronto estivesse na data da valoração e com base no projeto apresentado pelo cliente.
Finalidade	Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Instrução	De acordo com a proposta P.VAL.OV.478/10 de 15 de outubro de 2010.
Objeto	Parque Shopping Sulacap
Tipo	Shopping Center Regional
Localização	Avenida Marechal Fontenele, lado ímpar, lote 1 do PA 43.720, Campo dos Afonsos, Rio de Janeiro - RJ
Descrição do Imóvel	O Parque Shopping Sulacap é um empreendimento ainda em fase final de aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que tem sua inauguração estimada para acontecer em dois anos após o início de suas obras.

Áreas¹	Terreno Total: 61.287,10 m ² Área Construída: 73.304,26 m ² Área Bruta Locável: 29.989,90 m ²
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
Condições de Valoração	Considerando o shopping center como se pronto estivesse na data deste relatório.
Taxas Utilizadas	Taxa de desconto: 11,00% a.a. Taxa de perpetuidade 10º ano: 8,00%
Opinião de Valor²	R\$ 237.600.000,00 (Duzentos e Trinta e Sete Milhões e Seiscentos Mil Reais)
Vida Útil	Vida Útil Estimada: 60 anos
Conformidade com as Normas de Avaliação	A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e pelas normas técnicas do R.I.C.S. – <i>The Royal Institution of Chartered Surveyors</i> da Grã Bretanha e do <i>Appraisal Institute</i> dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

¹ Áreas de acordo com o projeto apresentado pela General Shopping Brasil.

² Apenas como referência, em 01/05/2011, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,5961.

Bases de Valoração

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Condições Gerais

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Não foram levados em conta quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.

Não consideramos em nossas análises para a determinação do valor de mercado para venda do empreendimento nenhum plano de expansão do mesmo. Também não foi considerado qualquer valor que pudesse ser aplicado a qualquer potencial de construção remanescente que o terreno possa vir a ter.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

Nossas análises relativas às perspectivas do mercado futuro foram elaboradas com base em estimativas de valores de locação efetivos por um período de 10 anos. Embora tenhamos procurado ser precisos, quaisquer mudanças significativas na economia nacional podem afetar as nossas projeções.

A elaboração do fluxo do empreendimento foi feita tomando por base 100% da propriedade.

Todas as medidas e áreas citadas em nosso relatório são aproximadas. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;

(b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção.

Caso contrário, nós consideramos a idade aparente e as condições gerais do imóvel.

Salvo disposição em contrário no presente relatório, e na ausência de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

(b) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

(c) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;

(d) Todas as edificações projetadas cumprem todos os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.

Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas.

A vistoria foi realizada em 01 de novembro de 2010

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

Formato de Investimento	Aquisição de 44% do Parque Shopping Sulacap.			
Garantia de Rentabilidade	Garantia nominal de rentabilidade de 85% do CDI para os primeiros 5 anos após a constituição do FII, considerando seu valor de lançamento para o cálculo dos rendimentos.			
Valor de Aquisição³	R\$ 104.544.000,00 (Cento e Quatro Milhões, Quinhentos e Quarenta e Quatro Mil Reais)			
Valor de Emissão do FII	R\$ 107.800.000,00 (Cento e Sete Milhões e Oitocentos Mil Reais)			
Rentabilidade Prevista em Relação ao Valor da Emissão do FII (Real)	Ano 1	10,20%	Ano 7	8,97%
	Ano 2	9,62%	Ano 8	9,18%
	Ano 3	9,14%	Ano 9	9,33%
	Ano 4	8,69%	Ano 10	9,48%
	Ano 5	8,25%	Ano 11	9,64%
	Ano 6	8,66%	Ano 12	9,80%
Rentabilidade Prevista em Relação ao Valor da Emissão do FII (Nominal)	Ano 1	10,20%	Ano 7	12,09%
	Ano 2	10,20%	Ano 8	13,00%
	Ano 3	10,20%	Ano 9	13,87%
	Ano 4	10,20%	Ano 10	14,80%
	Ano 5	10,20%	Ano 11	15,80%
	Ano 6	11,12%	Ano 12	16,86%
Taxa Interna de Retorno (TIR)	TIR Real: 10,45% a.a. TIR Nominal: 15,37% a.a.			

³ Relativo à aquisição de 44% do Parque Shopping Sulacap conforme Relatório de Avaliação.

FINAL

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CB RICHARD ELLIS, a GENERAL SHOPPING BRASIL e a RB CAPITAL não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo, sejam quais forem as circunstâncias.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas foram elaboradas e adotadas dentro do contexto e conjuntura do mercado na data da realização deste relatório, podendo sofrer alterações a qualquer momento sem aviso prévio, o que pode afetar significativamente os resultados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CB Richard Ellis não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

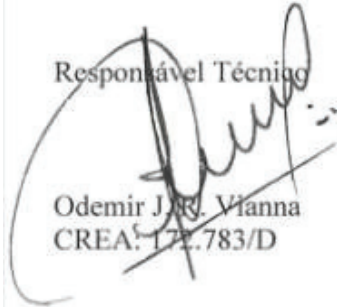
Publicação

Nem o todo, nem qualquer parte do nosso relatório, nem quaisquer referências podem ser incluídos em qualquer documento publicado, circular ou declaração, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Composição do Relatório

Este relatório é composto por um total de 76 páginas, incluindo capas e sobrecapas.

Atenciosamente,

Responsável Técnico

Odemir J. R. Vianna
CREA: 172.783/D

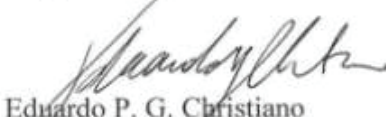
Diretor

Para e em nome de
CB Richard Ellis Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho


Eduardo P. G. Christiano
Engenheiro Civil

Consultor

Para e em nome de
CB Richard Ellis Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: eduardo.christiano@cbre.com.br

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 MÉTODOS DE ANÁLISE

Para este caso, em que se trata de empreendimento do tipo Shopping Center, adotamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião:

- vistoria do terreno sobre o qual será construído o empreendimento, realizada durante o mês de novembro de 2010;
- análise dos contratos já assinados com os futuros lojistas;
- análise do mercado geral e local de shopping centers;
- adoção de premissas de desempenho para o empreendimento;
- análise da perspectiva futura do empreendimento.

Partindo dos procedimentos mencionados anteriormente, e de nossa expertise em avaliações deste tipo de imóveis, estimamos um desempenho provável para o empreendimento, de modo a determinar o seu valor de mercado para a venda, considerando o empreendimento pronto, operando e 100% de participação no mesmo.

Adotamos algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Para a elaboração deste trabalho, adotamos o método do Fluxo de Caixa Projetado Descontado para a determinação do valor de mercado do empreendimento, conforme apresentado adiante.

Tomamos como premissas básicas os dados dos contratos já assinados com lojistas, informações gerais prestadas pelo proprietário do empreendimento, além de nossa expertise em avaliações de empreendimentos deste tipo.

A avaliação do empreendimento foi realizada considerando-se o conceito de *turn-key*, ou seja, o valor de venda do shopping center foi determinado considerando a premissa de que o empreendimento é entregue pronto e operando. Desta forma, as responsabilidades, os custos e as despesas relacionadas a qualquer tipo de atividade mantida anterior à entrega do Parque Shopping Sulacap são de responsabilidade da General Shopping Brasil.

Devido às características do Fundo de Investimento Imobiliário sendo formatado, que será lastreado no empreendimento em análise, as despesas com comercialização e as receitas de Cessão de Direito referentes às primeiras locações dos LUC's do Parque Shopping Sulacap também não foram considerados em nossas análises, pois serão integralmente de responsabilidade da General Shopping Brasil, mesmo que esta primeira locação de algum LUC ocorra após a inauguração do empreendimento.

Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas (Base Contratos Assinados e Previsão de Desempenho)

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções foram feitas assumindo os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas já comercializadas e projeção de receitas para as demais lojas e demais receitas do empreendimento, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores praticados pelo mercado.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro do empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário.

Vacância: Os percentuais de vacância utilizados nos fluxos foram estimados por nós, considerando shopping centers semelhantes ao avaliando.

Inadimplência: Utilizamos no fluxo de caixa, percentuais estimados de inadimplência, os quais foram projetados para os próximos anos.

Áreas: Uma vez que o empreendimento ainda encontra-se em fase de projeto e, portanto, seria inviável se proceder a aferição das áreas mencionadas pelo proprietário do empreendimento, assumimos que estas estão corretas e refletem a realidade que existirá no local.

1.2 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

1.2.1 Localização

O terreno sobre o qual será desenvolvido o empreendimento está localizado à Avenida Marechal Fontenele, lado ímpar, Campo dos Afonsos, cidade e estado do Rio de Janeiro, correspondendo ao lote 1 do PA 43.720.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

1.2.2 Situação

O imóvel possui frente para Avenida Marechal Fontenele, sendo visinho a uma loja do Carrefour.

Como referência, o imóvel está a:

- 30 km do aeroporto Tom Jobim (Galeão);
- 32 km do centro da cidade;
- 35 km do aeroporto Santos Dumont.

A planta de situação está anexada ao Apêndice A.

1.2.3 Ocupação Circunvizinha

O entorno imediato do imóvel é formado por um tecido urbano horizontal, com diversidade de uso, sendo predominante o uso residencial, com alguns pontos de comércio e serviços.

Destacam-se ainda nas proximidades do imóvel, bases e vilas residenciais militares e a Base Aérea dos Afonsos – BAAF, pertencente à Força Aérea Brasileira, que abriga, entre outros, a Universidade de Força Aérea (Unifa) e o Museu Aeroespacial (Musal).

1.2.4 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

1.2.5 Comunicações

O imóvel localiza-se a cerca de 4 km da Avenida Brasil (BR – 101), a partir da qual pode-se acessar facilmente diversos outros pontos da cidade do Rio de Janeiro e outros municípios.

Em termos de transporte público, observamos que o local é bem servido de transporte urbano com diversas linhas de ônibus municipais passando ao longo da Av. Marechal Fontenele.

Existe um projeto da prefeitura do Rio de Janeiro em parceria com o governo federal de um corredor exclusivo para ônibus articulados, chamado de Via Transolímpica que, quando pronto, deverá ligar a Barra da Tijuca até Deodoro. De acordo com este projeto, a Via Transolímpica passará pelo terreno do imóvel em análise e existe uma estação prevista para ser construída ao lado do Parque Shopping Sulacap.

1.2.6 Descrição

O imóvel em estudo neste trabalho corresponde a um empreendimento do tipo shopping center, chamado de Parque Shopping Sulacap, que ainda está em fase aprovação de seus projetos pelos órgãos públicos competentes e que tem previsão de inauguração para dois anos após o início de suas obras.

De acordo com as plantas do projeto apresentadas pela General Shopping Brasil, as quais basearam esta avaliação, o shopping center deverá contar com 5 pavimentos no total, sendo 2 pavimentos subterrâneos de estacionamento, 2 pavimentos de lojas, que totalizam 29.989,70 m² de ABL, mais 1 pavimento superior de estacionamento que poderá servir como área futura de expansão do mall.

As fotografias do terreno estão anexadas ao Apêndice B.

Cópia das plantas apresentadas estão anexadas no Apêndice C.

1.2.7 Áreas

A área do terreno do imóvel em análise possui 61.287,10 m², sendo que, de acordo com dados fornecidos pelo cliente, o shopping center a ser desenvolvido deverá possuir 73.304,26 m² de área construída total, sendo 49.100,64 m² de área de shopping center e 24.203,62 de área de estacionamento.

De acordo com as informações do projeto do shopping center fornecido pela General Shopping Brasil, a ABL prevista para o empreendimento, está distribuída da seguinte forma:

Segmento	Número de Lojas	ABL (m ²)	ABL %
Lojas Âncoras	9	15.285,33	51,0%
Megalojas	6	1.975,81	6,6%
Alimentação	18	1.164,46	3,9%
Lojas Satélites	155	7.999,72	26,6%
Lazer	2	3.564,58	11,9%
TOTAL	188	29.989,90	100%

1.2.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.⁴

1.2.9 Projetos de Expansão

Não nos foram disponibilizados quaisquer dados a respeito de possíveis projetos de expansão para o imóvel em análise.

⁴ A CB Richard Ellis não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.3 PLANEJAMENTO URBANO

1.3.1 Uso e Ocupação do Solo

A CB Richard Ellis não foi instruída a fazer investigações em relação à adequação do projeto apresentado do shopping center às leis pertinentes de uso e ocupação do solo do município do Rio de Janeiro.

Entretanto, é de nosso conhecimento que os projetos do empreendimento apresentados pela General Shopping Brasil ainda estão em fase de aprovação pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.

Para este relatório, consideramos que o projeto apresentado pela General Shopping Brasil esteja em conformidade com a legislação atual, que terá sua construção totalmente aprovada e que o empreendimento seria entregue aberto, operando e com todas as aprovações dos órgãos públicos pertinentes.

1.3.2 Desapropriações

A CB Richard Ellis não foi instruída a fazer investigações em relação a leis pertinentes que tratem de questões de desapropriação no imóvel em análise.

Entretanto, é de nosso conhecimento que parte do terreno sobre o qual será construído o Parque Shopping Sulacap será desapropriada para a passagem da Via Transolímpica e que, de acordo com a General Shopping Brasil, o projeto do empreendimento fornecido já estaria de acordo com esta nova situação.

Para este relatório, consideramos que o projeto apresentado pela General Shopping Brasil não será afetado por qualquer tipo de desapropriação devido à construção da Via Olímpica ou por qualquer outro motivo.

1.3.3 Dispêndios

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 DEFINIÇÕES E VALORES DE REFERÊNCIA PARA A AVALIAÇÃO DO PARQUE SHOPPING SULACAP

1.4.1 LUC

LUC, ou Loja de uso Comercial, é o espaço físico destinado a cada loja comercial, ao qual é atribuído uma dimensão (m² de ABL) e um posicionamento na planta do shopping center, constituindo assim uma unidade de locação. Para identificar cada LUC, geralmente, atribui-se à mesma um código ou número de identificação.

1.4.2 ABL

ABL, ou Área Bruta Locável, de um shopping center corresponde à área de lojas disponível para locação no empreendimento, podendo esta estar locada ou vaga, excluindo-se áreas de aluguel temporário como quiosques e merchandising.

De forma geral, a ABL de um shopping center pode ser segregada em segmentos diferentes de acordo com o ramo da atividade de cada loja. Neste sentido, podemos adotar a seguinte segmentação: Lojas Âncoras, Megalojas, Vestuário, Artigos do Lar, Artigos Diversos, Alimentação, Conveniência/Serviços e Entretenimento.

Neste relatório, como as lojas ainda estão sendo comercializadas e ainda não se tem uma definição completa da segmentação, adotamos os seguintes parâmetros:

- (i) Lojas Âncoras: lojas com ABL superior a 700 m²;
- (ii) Megalojas: lojas com ABL entre 200 e 700 m² que não sejam destinadas a lojas do segmento de alimentação;
- (iii) Alimentação: lojas do ramo de Fast Food;
- (iv) Lojas Satélites: lojas dos segmentos de Vestuário, Artigos do Lar, Artigos Diversos e Conveniência /Serviços;
- (v) Lazer: Cinemas e loja de entretenimento em geral.

1.4.3 Vendas

A performance de vendas em shopping centers varia muito não só em função do tipo e localização do empreendimento e da loja, mas também entre os diversos segmentos que compõem a ABL do mesmo.

Para o mercado de shopping centers na cidade do Rio de Janeiro, de forma geral, podemos apontar as seguintes performances médias:

- (i) Lojas Âncoras: a média das vendas de Lojas Âncoras costuma variar entre R\$ 500 e R\$ 1.200 por m² de ABL por mês, podendo atingir valores maiores em alguns casos, como por exemplo, algumas lojas de eletrodomésticos e eletrônicos;
- (ii) Megalojas: a média das vendas de Megalojas costuma variar entre R\$ 900 e R\$ 1.500 por m² de ABL por mês;
- (iii) Alimentação: a média das vendas do segmento de alimentação costuma variar entre R\$ 1.000 e R\$ 2.000 por m² de ABL por mês, podendo atingir valores maiores principalmente em regiões mais comerciais;
- (iv) Lojas Satélites: a média das vendas de Lojas Satélites costuma variar entre R\$ 900 e R\$ 1.900 por m² de ABL por mês, podendo atingir valores maiores principalmente em regiões mais comerciais;
- (v) Lazer: a média das vendas brutas de Cinemas costuma variar entre R\$ 150 e R\$ 300 por m² de ABL por mês.

1.4.4 Receitas Operacionais

Tradicionalmente, podemos listar as receitas operacionais como sendo:

- (i) Aluguel Mínimo
- (ii) Aluguel Complementar;
- (iii) Aluguéis Temporários (quiosques e merchandising);
- (iv) Receitas de Estacionamento;
- (v) Receitas de Cessão de Direitos;
- (vi) Outros tipos de receitas.

Aluguel corresponde ao valor, em R\$, das obrigações contratuais de cada lojista para com o shopping center, a título de locação do espaço ocupado.

Tradicionalmente, o aluguel acertado entre o locador e o locatário em um shopping center corresponde a um percentual das vendas do lojista (aluguel percentual). Com isso, o aluguel devido por cada locatário é variável mês a mês.

A exceção fica para contratos firmados com locatários que não possuam vendas, como por exemplo, agências bancárias, ou com locatários de interesse especial para o shopping, que pagam aluguel fixo.

O aluguel percentual contratado com lojistas depende do segmento de lojas a que ele pertence e, de forma geral, podemos identificar os seguintes percentuais usualmente praticados em shopping centers no Brasil:

- (i) Lojas Âncoras: de 1% a 3% das vendas;
- (ii) Megalojas: de 3% a 6% das vendas;
- (iii) Alimentação: de 5% a 8% das vendas;
- (iv) Lojas Satélites: de 4% a 8% das vendas;
- (v) Lazer: em torno de 10% a 14% das vendas.

Para evitar uma oscilação muito grande dos recebimentos do shopping center a título de aluguel, quase sempre é estabelecido em contrato com os lojistas o conceito de aluguel mínimo.

O aluguel mínimo serve para “proteger” o proprietário do shopping contra uma possível má performance ou sonegação dos dados de vendas de lojistas. Desta forma, caso o aluguel devido pelo locatário, em um determinado mês, for inferior ao mínimo, o lojista deverá pagar o valor integral do aluguel mínimo acertado em contrato.

Vale lembrar que, em muitos casos, o valor do aluguel mínimo contratado para o mês de dezembro costuma ser o dobro do valor dos outros meses.

Por exemplo:

O lojista A contratou um aluguel correspondente a 5% de suas vendas, com cláusula de aluguel mínimo mensal de R\$ 50.000,00.

Situação 1: lojista vende R\$ 1.200.000,00 no mês, ou seja, o aluguel devido é de R\$ 60.000. Neste caso, a título de contabilidade deste valor, ele é tradicionalmente computado pelos shopping centers como sendo R\$ 50.000,00 pagos a título de aluguel mínimo somados a R\$ 10.000,00 pagos a título de aluguel complementar (também podendo ser chamado de aluguel percentual ou overage).

Situação 2: lojista vende R\$ 1.000.000,00 no mês, ou seja, o aluguel devido é de R\$ 50.000,00, que corresponde ao valor do aluguel mínimo contratado. Neste caso, é emitida uma fatura ao lojista com este valor para o pagamento do aluguel.

Situação 3: lojista vende R\$ 800.000,00 no mês, ou seja, o aluguel a ser pago seria de R\$ 40.000,00 caso não existisse um valor de aluguel mínimo acertado. Aqui neste exemplo, também será emitida uma fatura ao lojista com o valor de R\$ 50.000,00, ou seja, no valor do aluguel mínimo.

Tradicionalmente, no Brasil, a receita de aluguéis mínimos representa a maior parte das receitas dos proprietários de shopping centers, podendo representar, em alguns casos, mais de 90% das receitas totais.

Entretanto, na cidade do Rio de Janeiro, onde na grande maioria dos casos o estacionamento é cobrado dos clientes, a receita proveniente da exploração desta atividade, em alguns casos pode representar mais de 10% das receitas totais do empreendimento, diminuindo a participação percentual do aluguel mínimo.

a. Aluguel Mínimo

Tradicionalmente, em shopping centers no Brasil, os proprietários tentam manter os valores de aluguéis mínimos contratados com os lojistas muito próximos do valor ao qual corresponderia o aluguel percentual de cada loja.

Com isso, o proprietário consegue diminuir os custos de auditoria das lojas e reduzir o risco de evasão do pagamento de aluguel complementar.

Para o empreendimento em análise, consideramos como premissa que o aluguel mínimo firmado com os lojistas seria de 90% a 95% do valor correspondente ao aluguel percentual estimado para cada operação, para os segmentos de lojas âncoras, megalojas, alimentação e satélites.

No caso específico dos cinemas, consideramos o aluguel mínimo estabelecido em contrato, de acordo com as informações passadas pela General Shopping Brasil. Este valor corresponde a cerca de 59,5% do valor correspondente ao aluguel percentual estimado para esta operação.

b. Aluguel Complementar

Em termos contratuais, o aluguel complementar seria a diferença entre o aluguel percentual que incide sobre as vendas e o aluguel mínimo. De forma geral, no Brasil, como os aluguéis mínimos são bem elevados, o aluguel complementar costuma representar menos de 10% das receitas brutas de um shopping center.

c. Aluguéis Temporários

Costumeiramente, em um shopping center existem receitas de aluguéis que podem ser consideradas como temporárias. Estas receitas referem-se a receitas de aluguel proveniente da locação de espaços dos “corredores” do empreendimento para quiosques e de espaços de publicidade (merchandising).

No Rio de Janeiro, os aluguéis temporários costumam representar parte importante das receitas dos shopping centers. As receitas com publicidade têm aumentado consideravelmente nos últimos anos.

Como referência, atualmente, muitos shopping centers no Rio de Janeiro estão gerando entre R\$ 2.000.000 e R\$ 3.000.0000 com aluguéis temporários, podendo chegar, em casos extremos de shopping centers muito demandados, a superar os R\$ 5.000.000.

d. Estacionamento

Na cidade do Rio de Janeiro, a receita de estacionamentos de shopping centers varia bastante em função da quantidade de vagas e do local do empreendimento.

Como referência, atualmente, muitos shopping centers no Rio de Janeiro estão gerando entre R\$ 1.000.000 e R\$ 5.000.0000 de receita líquida de estacionamento.

e. Cessão de Direitos

Este tipo de receita, também conhecido como luvas, refere-se ao valor pago pelo lojista pelo “ponto comercial adquirido”. Este valor é pago uma única vez ao proprietário do shopping center, quando da entrada do lojista no empreendimento, desde que esta seja a primeira locação da ABL correspondente.

Uma vez paga a cessão de direitos pelo lojista, este passa a ser o “dono” das luvas da loja e, caso haja troca de lojista, o novo lojista deverá negociar o valor da cessão de direito diretamente com o antigo lojista.

Entretanto, caso um lojista esteja inadimplente com suas obrigações com o proprietário do shopping center, é possível que este lojista acorde em sair do empreendimento e abrir mão das luvas do seu ponto comercial, como forma de pagamento das dívidas. Neste caso, o proprietário poderá exigir novamente de um novo lojista o pagamento de luvas para ocupar a área vaga.

Tradicionalmente, após as vendas das cessões de direitos para a primeira ocupação das lojas, o valor arrecadado com luvas passa a ser muito pouco representativo no fluxo de receitas de um shopping center.

Apenas como referencia, é comum serem praticados valores de cessões de direitos na cidade do Rio de Janeiro, para novos shopping centers, de até R\$ 5.000 por m² ABL.

Entretanto, em shopping centers já consolidados, com vacância zero, fila de espera de lojistas para entrar no empreendimento e com excelente desempenho de vendas, este pode chegar a valores superiores a R\$ 10.000 por metro quadrado de ABL.

Vale lembrar que tradicionalmente, cessões de direitos não são cobradas, ou são cobradas em valores muito inferiores, para a ocupação de lojas de interesse especial, como por exemplo, Lojas Âncoras, Megalojas, Cinemas e algumas lojas satélites de grande importância.

A pedido da General Shopping Brasil e conforme contratualmente acordado para a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, para o Parque Shopping Sulacap, não consideramos as receitas de cessão de direitos, como também as despesas de comercialização das mesmas, provenientes das negociações de aluguel das primeiras locações dos LUC's do empreendimento.

f. Outras Fontes de Receita

Outras fontes de receitas referem-se a receitas pouco significativas para os proprietários como, por exemplo, aluguéis de antenas, depósitos, taxas de interveniência, receitas financeiras etc.

g. Receita Bruta Operacional

Refere-se à somatória das receitas anteriores mencionadas, considerando ainda a perda de receita com inadimplência e lojas vagas.

1.4.5 Ponto de Equilíbrio (*Break Even Point*)

O ponto de equilíbrio, ou *break even point*, é definido como o valor mínimo que cada lojista deveria vender a fim de superar o aluguel mínimo contratado e começar a gerar aluguel complementar.

Ou seja, para o exemplo já anteriormente apresentado neste relatório, para um aluguel contratado de 5% das vendas e um aluguel mínimo de R\$ 50.000,00, o *break even point* desta loja é de $(R\$ 50.000,00/5\%) = R\$ 1.000.000$, que corresponde à situação 2 mostrada.

1.4.6 Taxa de Esforço

A taxa de esforço do lojista corresponde à razão entre o custo de ocupação do locatário com o valor do faturamento de suas vendas em um shopping center.

Como custo de ocupação entende-se a soma dos valores de aluguel (mínimo e complementar), custo condominial e FPP (Fundo de Promoção e Propaganda) de cada lojista.

Por exemplo, um lojista que pague, em média, R\$ 50.000 de aluguel mensal em um shopping, R\$ 30.000 de condomínio mensal e R\$ 10.000,00 de FPP mensal, tem um custo de ocupação médio mensal no shopping de R\$ 90.000,00.

Se este lojista possui uma venda média mensal de R\$ 600.000,00, sua taxa de esforço corresponde à $(R\$ 90.000,00 / R\$ 600.000,00) = 15\%$. Ou seja, 15% de suas vendas são destinadas ao pagamento de obrigações para com o shopping.

Uma Taxa de Esforço adequada para uma operação em shopping center deveria ser de até 4% para Lojas Âncoras, de até 10% para Megalojas, de até 14% para lojas Satélites e de Alimentação e de até 14% para Cinemas. Se for superior a isso, o lojista pode ter dificuldades em honrar suas dívidas. Se for inferior, pode-se pensar em um possível reajuste do aluguel contratado pelo mesmo.

1.4.7 Despesas Operacionais

As despesas operacionais são aquelas relativas à operação do empreendimento não contempladas pelo custo do condomínio, à exceção das lojas vagas.

As despesas dos proprietários podem ser assim divididas:

- a) Encargos com Lojas Vagas (custo de condomínio + FPP + IPTU);
- b) FPP (Fundo de Promoção e Propaganda) estatutário;
- c) Comissões – locações e/ou “venda” de lojas;
- d) Taxa de Administração;
- e) Despesas Diversas.
- f) Custos Específicos de Manutenção do Empreendimento

Costumeiramente, em shopping centers estabilizados, as despesas com Taxa de Administração e FPP estatutário são as mais significativas, podendo superar os 70% do valor total das despesas.

A administração de shopping centers é geralmente feita por empresas especializadas.

Em termos gerais, percentuais da Taxa de Administração entre 3% e 5% sobre a Receita Bruta são considerados normais no mercado de shopping center.

1.4.8 Taxa de Vacância

A taxa de vacância em shopping centers no Rio de Janeiro atualmente é muito pequena e, em shopping centers consolidados, costuma ser inferior a 5% da ABL.

Para o empreendimento em análise, por se tratar de um empreendimento novo, consideramos taxas de vacância mais elevadas nos primeiros anos de abertura do shopping center, sendo que as mesmas vão sendo reduzidas na medida em que o empreendimento vai se consolidando.

1.4.9 Inadimplência

A inadimplência pode ser dividida em dois grupos: recuperável e irrecuperável.

A inadimplência recuperável é aquela decorrente do não pagamento das obrigações do lojista na data prevista, mas que são honradas nos meses seguintes, e/ou são recuperáveis através de ações judiciais e/ou retomada do ponto e posterior comercialização.

Já a inadimplência irrecuperável é aquela que representa a perda por parte do empreendedor e não é recuperável, nem mesmo após intervenção judicial.

A inadimplência, tanto a recuperável como a irrecuperável, varia muito entre os shopping centers. Entretanto, de forma geral, com a boa performance de vendas apresentadas nos últimos anos pelos lojistas no Rio de Janeiro, a inadimplência tem sido muito baixa nos empreendimentos.

Para o Parque Shopping Sulacap, por se tratar de um empreendimento novo, consideramos inadimplências mais elevadas nos primeiros anos de abertura do shopping center, sendo que as mesmas vão sendo reduzidas na medida em que o empreendimento vai se consolidando.

1.4.10 Receita Líquida Operacional

A Receita Líquida Operacional refere-se ao valor correspondente à Receita Bruta Operacional do empreendimento subtraída das Despesas Operacionais.

O valor resultante, subtraído do valor de manutenção predial e de outras receitas não operacionais esporádicas, representa o resultado financeiro final do empreendimento, ou seja, corresponde ao montante repassado aos proprietários.

1.4.11 Análise de Contratos já Fechados

Até junho de 2011, de acordo com informações prestadas pelo cliente, já existiam alguns contratos de aluguéis assinados com lojistas. Existem ainda outras negociações de aluguel de espaços em diversas etapas.

De um total de 190 LUC's previstos para o empreendimento, até o momento analisado existiam 23 com contratos assinados, sendo 8 lojas âncoras, 1 megaloja, 12 lojas satélites e de alimentação, 1 operador de cinema e 1 loja de entretenimento.

Os 23 contratos assinados comprometem um total de 18.747,07 m² de ABL já comercializada, que corresponde a cerca de 62,5% da ABL total do empreendimento. Tais contratos foram analisados por nós e levados em consideração para a determinação do valor do shopping center em análise.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 O MERCADO DE SHOPPING CENTERS

2.1.1 Histórico

O mercado de shopping centers tem se desenvolvido muito no Brasil nos últimos 20 anos e em termos gerais, a curva de maturação do setor está em franca ascensão.

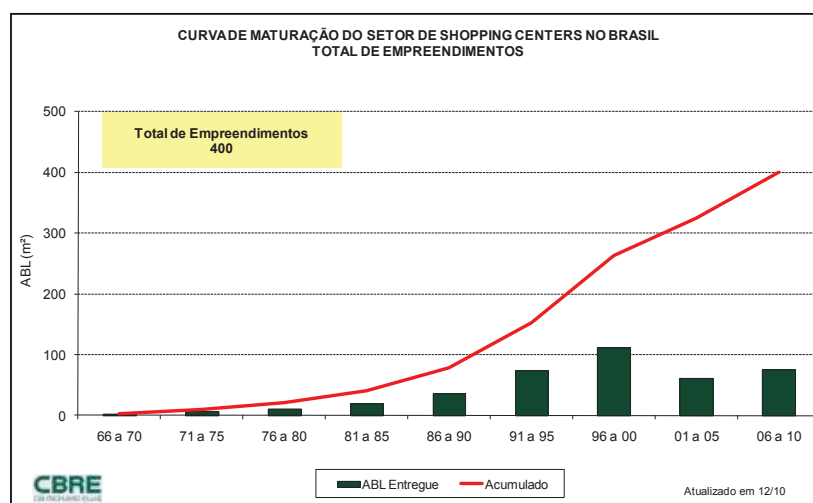
Do ponto de vista de investimento, podemos citar as seguintes vantagens:

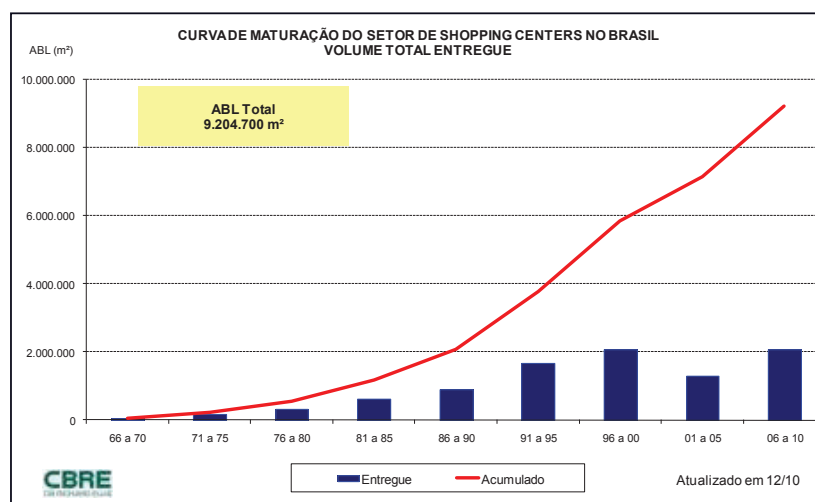
- . existência de ocupantes de boa qualidade;
- . contratos de longo prazo;
- . receita potencial em constante crescimento;
- . baixos custos de administração.

É o tipo de investimento interessante para investidores institucionais, uma vez que a administração é normalmente feita por empresas especializadas, contratadas pelos proprietários e a renda líquida é distribuída mensalmente, sendo que quase todas as despesas são pagas pelo próprio empreendimento, não demandando grande *know-how* destes investidores.

O primeiro shopping center brasileiro foi inaugurado em 1966 (o Shopping Center Iguatemi em São Paulo) e, quatro anos mais tarde, entrou em operação o segundo empreendimento deste tipo – Conjunto Nacional Brasília – na Capital Federal.

Contudo, foi a partir dos anos 80 que o número de shopping centers no Brasil cresceu de forma acentuada, tendo praticamente dobrado a cada cinco anos até o final da década de 90, quando começou a diminuir o ritmo de crescimento, como mostram os gráficos a seguir.





Obs.: A pesquisa contempla shopping centers com, no mínimo, 5.000 m² ABL, já que os exemplos de área menor, invariavelmente, possuem um mercado distinto, muito parecido com aquele de lojas de rua. Além disso, estes shoppings pequenos muitas vezes não possuem áreas de alimentação ou de lazer, ou ainda uma oferta de serviços e estacionamento que possa diferenciá-los das antigas galerias de centros urbanos.

Percebe-se que este mercado teve o desenvolvimento mais acentuado no início da década de 80, com o surgimento de grandes shoppings regionais, como o MorumbiShopping em São Paulo, o Barra Shopping no Rio de Janeiro, o Shopping Center Iguatemi em Porto Alegre, o ParkShopping em Brasília, o Shopping Barra em Salvador, dentre tantos outros.

Em meados da década de 90, observou-se uma segunda onda de crescimento, impulsionado por fatores específicos, entre eles:

- Sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80;
- A estabilidade econômica oriunda do plano econômico que implantou o Real, a partir de 1994;
- O aumento da carteira dos Fundos de Pensão que, como consequência, aumentou seus investimentos no setor, contribuindo significativamente para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

O grande número de inaugurações – quase 200 empreendimentos em 10 anos – elevou o estoque de ABL em mais de 160%, passando de pouco mais de 2 milhões para quase 6 milhões de metros quadrados locais.

No entanto, a estagnação dos investimentos institucionais no final dos anos 90 levou a uma diminuição da liquidez deste produto e, conseqüentemente, à redução do número de novos empreendimentos no início dos anos 2000.

Colaboraram também para esta desaceleração o alerta surgido pelo insucesso de alguns empreendimentos mal planejados e a saturação do mercado dos grandes centros.

A partir de 2005, o setor ganhou novo impulso em virtude do cenário macroeconômico de estabilidade e crescimento que começou a se apresentar, assim como pela demanda de grupos investidores estrangeiros em volume sem precedentes no segmento.

Como resultado, ocorreu aquisições de participações em diversos empreendimentos e foram apresentadas previsões de lançamento de uma série de novos projetos, além de expansões e reformas dos existentes.

A partir do segundo semestre de 2008, com a deflagração da crise mundial, e durante o ano de 2009, de forma geral, muitos dos novos projetos de shopping centers foram colocados em espera. Apenas projetos que já haviam sido iniciados continuaram a ser desenvolvidos.

Atualmente, com a melhora do cenário econômico-financeiro global, muitos dos grupos investidores de shopping centers já retomaram seus projetos de novas inaugurações e expansões de seus empreendimentos.

Classificação de Shopping Centers

Segundo o ICSC – *International Council of Shopping Centers*, os empreendimentos são assim classificados:

- Vizinhança: (2.800 a 13.900 m² de ABL - população entre 10.000 a 50.000 hab.). É projetado para fornecer conveniência na compra das necessidades do dia-a-dia dos consumidores. Tem como âncora um supermercado apoiado por lojas oferecendo artigos de conveniência. Área primária de 5 minutos;
- Comunidade: (9.300 a 32.500 m² ABL - população entre 50.000 a 250.000 hab.). O shopping comunitário geralmente oferece um sortimento amplo de vestuário e outras mercadorias. Entre as âncoras mais comuns estão os supermercados e lojas de departamentos e descontos. Entre os lojistas do shopping comunitário algumas vezes encontram-se varejistas de “off-price” vendendo itens como roupas, objetos e móveis para casa, brinquedos, artigos eletrônicos ou para esporte. Área primária de 5 a 10 minutos;
- Regional: (37.100 a 74.300 m² ABL – 200.000 a 500.000 habitantes). Este é o mais difundido no Brasil. Prevê a comercialização de uma linha completa de mercadorias, que inclui vestuário, móveis, eletrodomésticos e outras variedades de produtos; É ancorado por uma ou mais lojas de departamento completas (lojas que oferecem linha completa de vestuário, móveis, eletrodomésticos, artigos esportivos, etc.). Área primária de 8 a 24 minutos;

Super

Regional: (acima 74.300 m² ABL – acima de 500.000 habitantes). Basicamente possui os mesmos serviços do shopping regional, porém com mais variedade e sortimento e um número maior de lojas âncoras. O empreendimento é aglutinado a outros serviços em um *master plan* amplo que pode envolver atividades como escritórios, hotéis, centro médico e residencial. Área primária de 8 a 40 minutos.

No caso da classificação de acordo com o mix do shopping center, a intensa competição no mercado tem produzido segmentações no varejo, resultando em grande variedade de modalidades, altamente especializadas, cada qual tendo como alvo um mercado específico.

Existem outros tipos de shoppings, cuja classificação é feita mais em função do "mix" de lojas do que devido a outros fatores, são eles:

Power Center: formado basicamente por lojas âncoras (80%) e demais satélites (20%); tal modalidade surgiu no Brasil a partir de 1996 e não está ainda muito difundida;

Festival Center: voltado para lazer e turismo. Este tipo de empreendimento é o menos encontrado no Brasil, estando quase sempre localizado em áreas turísticas e basicamente voltado para atividades de lazer e de alimentação, tais como, restaurantes, *fast-food*, cinemas e outras diversões;

Off Price Center: shopping center de descontos, obtidos geralmente através da redução dos custos operacionais (menor luxo). Tem como lojistas varejistas, os quais vendem itens como roupas, objetos e móveis para casa;

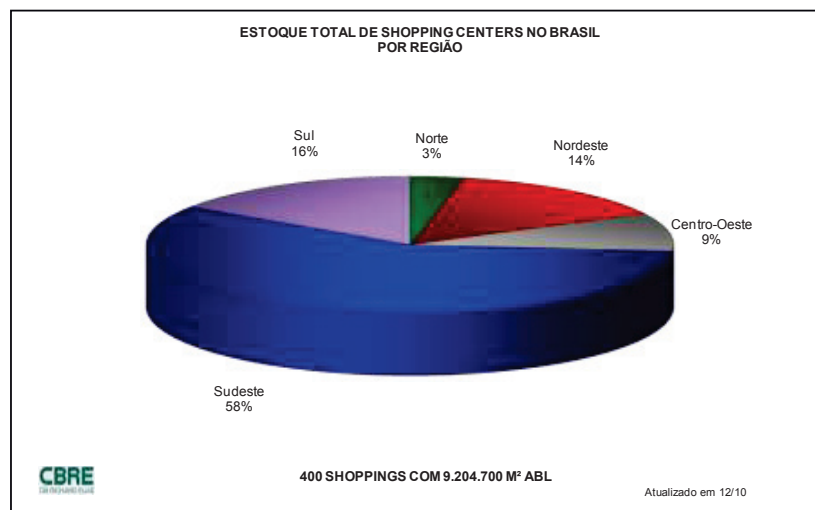
Factory Outlet

Center: conceito parecido com o do *Off Price*, mas os próprios fabricantes são os proprietários dos pontos de vendas. Consiste em sua maior parte de lojas de fábrica vendendo suas próprias marcas com desconto, além de varejistas. Este tipo de empreendimento é o mais difundido no Brasil dentre os shoppings específicos;

Especializado: direcionado para um determinado segmento de varejo. Voltado para um "mix" específico de lojas de um determinado grupo de atividades, tais como moda, decoração, náutica, esportes ou automóveis.

2.1.2 Estoque

Existem hoje 400 shoppings centers no Brasil, que somam uma área bruta locável de 9.204.700 m². No entanto, a distribuição do estoque pelo território nacional é bastante heterogênea, como pode ser observado no gráfico a seguir:

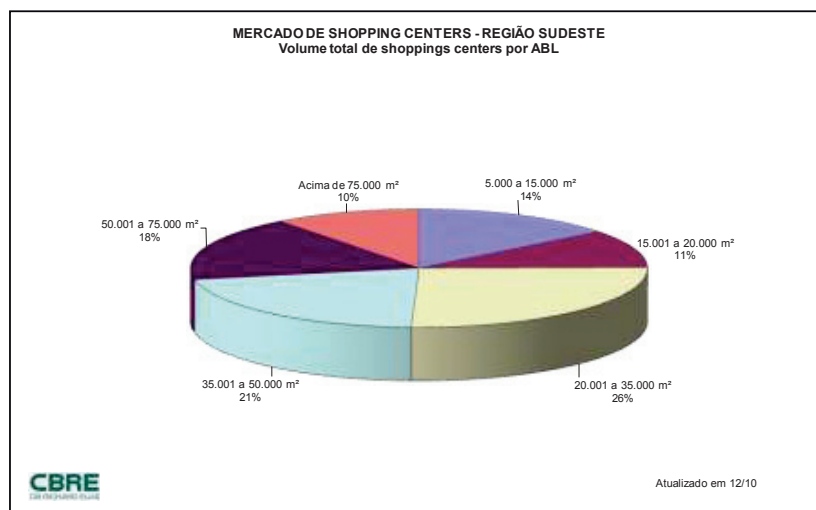
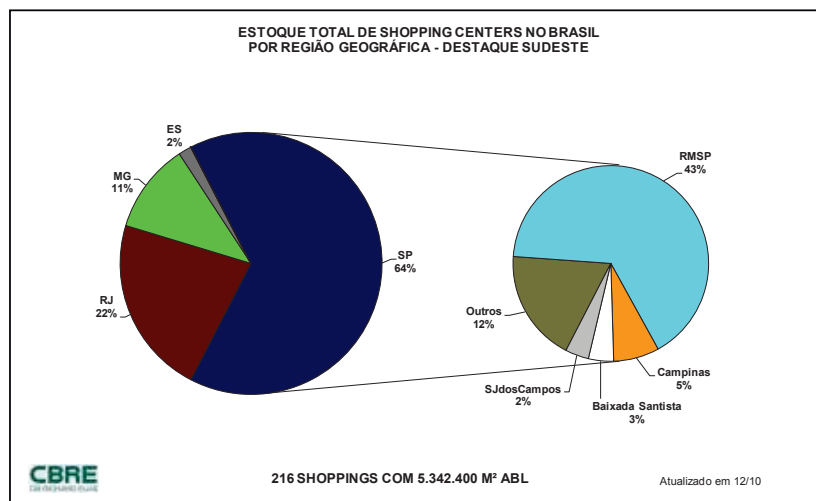


A região Sudeste, pioneira no lançamento de shopping centers no país, continua sendo a principal região em termos de número de empreendimentos em operação e estoque de ABL, pois possui o maior mercado consumidor do país com 33 milhões de consumidores, segundo dados do IBGE, além de apresentar a melhor infra-estrutura entre todas as regiões brasileiras.

Além da relação com a população, se adotarmos como parâmetro o produto interno bruto, veremos que aproximadamente 65% do PIB nacional provém da região Sudeste. Assim encontramos não apenas a região com o maior mercado consumidor como também aquela com maior poder aquisitivo. Ambos os fatores combinados explicam porque o Sudeste concentra aproximadamente 58% da ABL nacional.

Sudeste

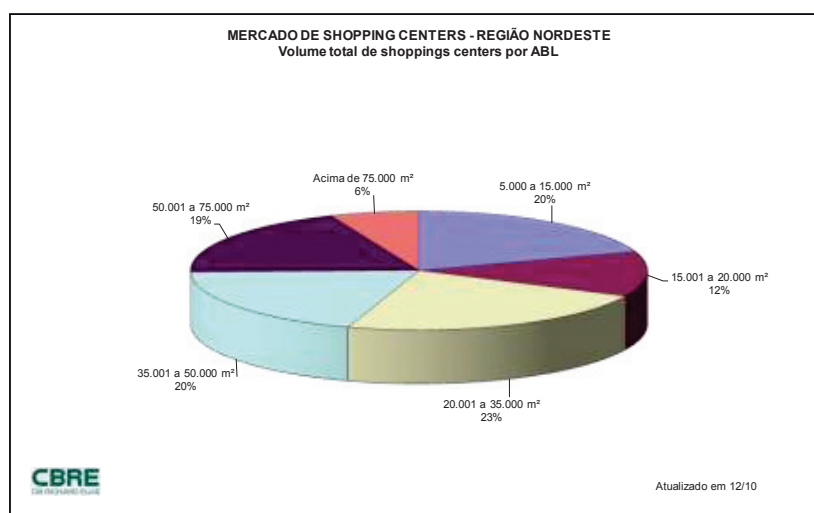
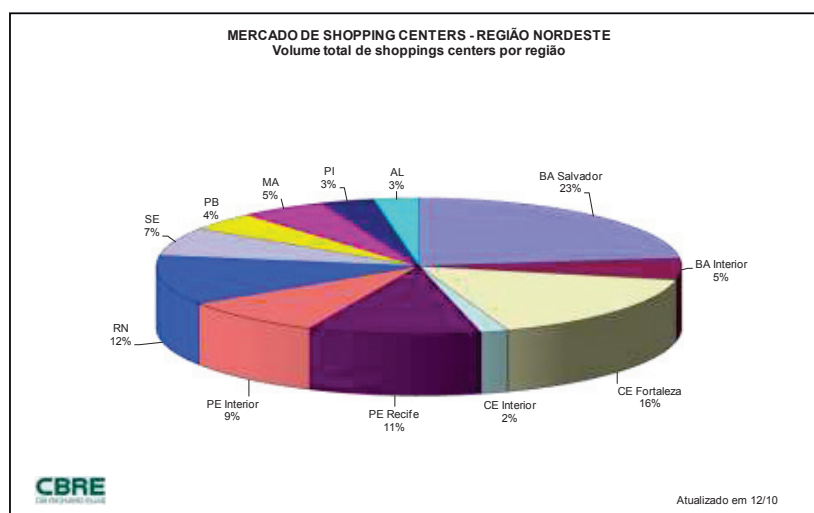
Na região Sudeste, 64% da ABL encontram-se no estado de São Paulo, seguido pelo Rio de Janeiro com 22% do estoque. A capital paulista merece destaque, representado pouco menos de 1/3 do estoque do estado, mas vale lembrar que os outros municípios da Região Metropolitana (ABC, Guarulhos e Osasco) e algumas localidades do interior (Campinas, São José dos Campos, Ribeirão Preto e Baixada Santista) possuem estoques maiores do que capitais de outros estados.



Cerca de 25% dos empreendimentos em operação na região Sudeste possuem ABL inferior a 20.000 m² e praticamente metade dos shoppings podem ser considerados regionais, pois possuem área acima de 35.000 m².

Nordeste

A região Nordeste, segunda maior população brasileira em termos absolutos, responde por cerca de 14% da ABL nacional com um volume de 61 empreendimentos em operação, concentrados nas capitais dos estados, com destaque para Salvador, Recife e Fortaleza, que possuem juntas mais de 50% da ABL da região, como mostra o gráfico a seguir:

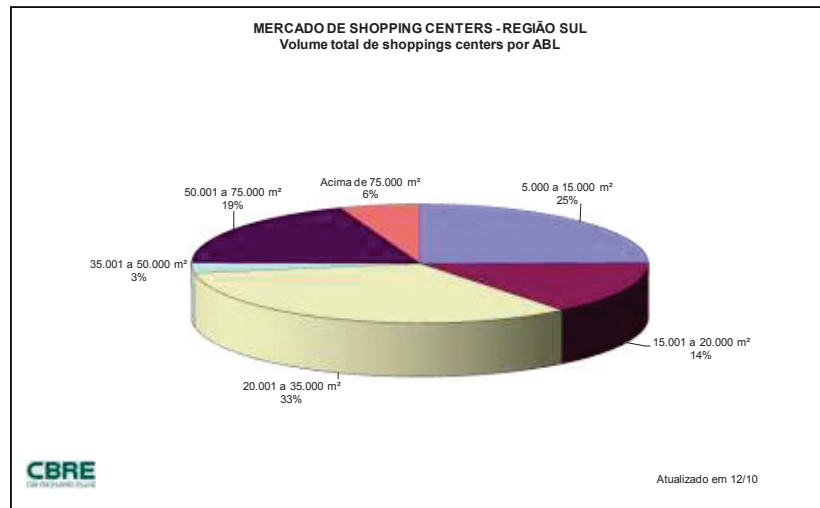
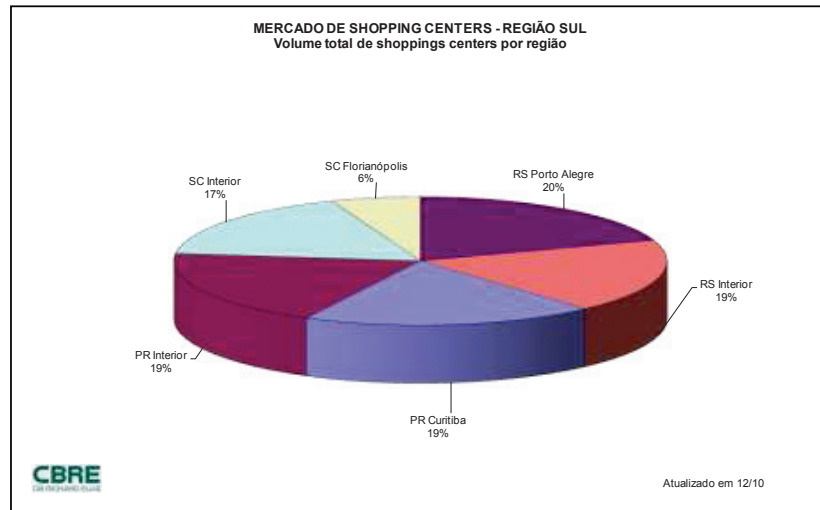


Assim como na região Sudeste, há predominância de empreendimentos de maior porte com áreas acima de 20.000m² (68%), mas existe boa presença de shoppings menores (32%).

Sul

A região Sul, segunda em termos de renda per capita, responde hoje por 16% do estoque brasileiro, superando ligeiramente a região Nordeste. O estado do Paraná possui cerca de 38% do estoque regional e sua capital, Curitiba, juntamente com Porto Alegre, RS, possuem as maiores concentrações de shopping centers do Sul do país.

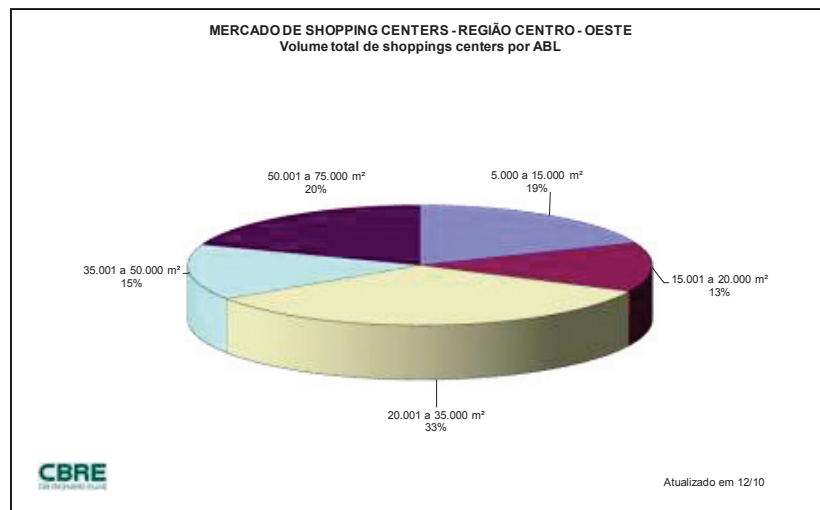
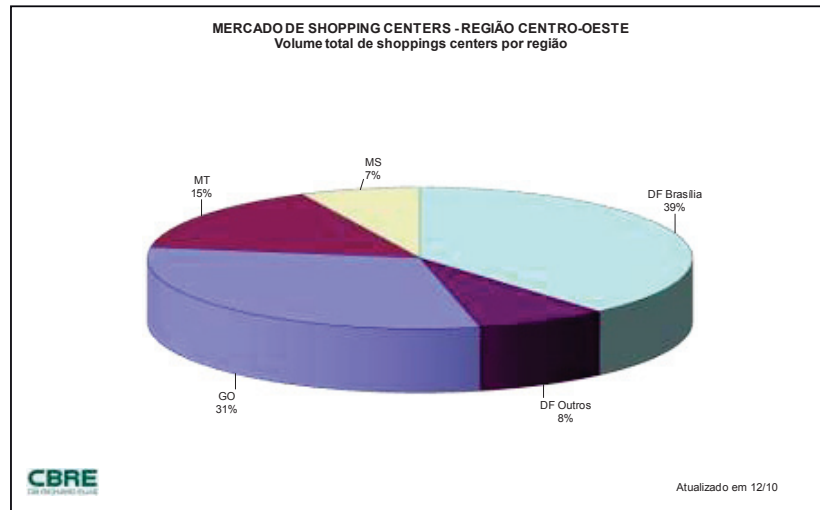
Já em Santa Catarina, até recentemente, cidades do interior como Blumenau e Joinville possuíam ABL maior do que a capital Florianópolis. Atualmente, este quadro foi revertido com a inauguração de dois novos shoppings na ilha.



Quanto ao porte, 61% dos empreendimentos possuem ABL superior a 20.000 m² e os empreendimentos de pequeno porte representam 39% do total.

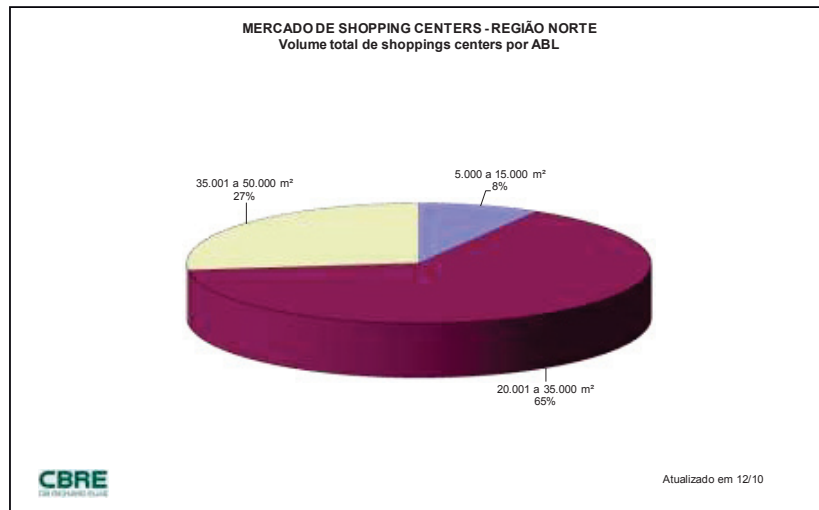
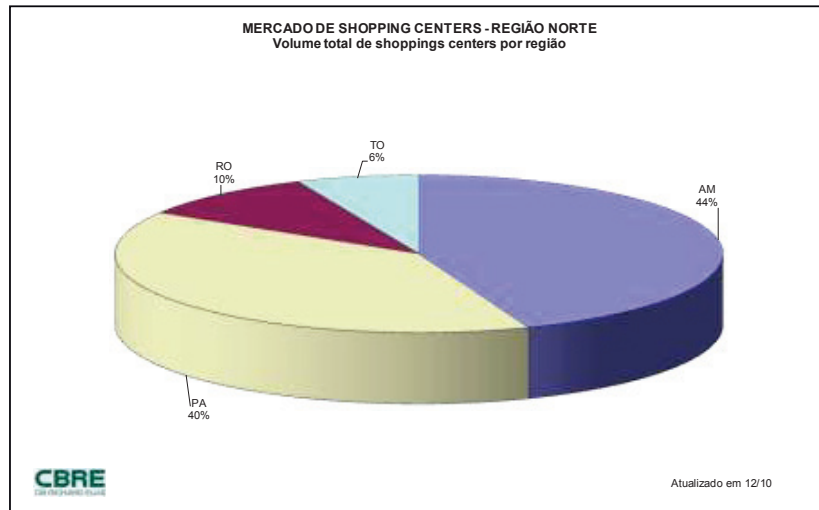
Centro-Oeste e Norte

A região Centro-Oeste não possui grande estoque, cerca de 9% da ABL nacional, e seu principal mercado é a capital federal, Brasília, que representa cerca de 39% do estoque da região, seguida por Goiânia e Cuiabá.

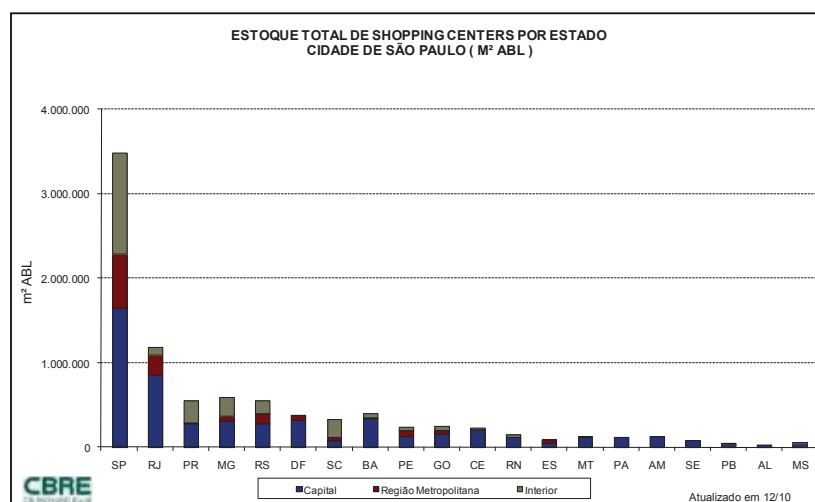


Como nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul, mais da metade dos empreendimentos possui ABL superior a 20.000 m², mas a presença de shoppings de pequeno porte é significativa.

Já a ABL da região Norte é muito pouco representativa – apenas 3% do estoque nacional – e inferior ao estoque de algumas cidades médias, como Campinas, por exemplo.

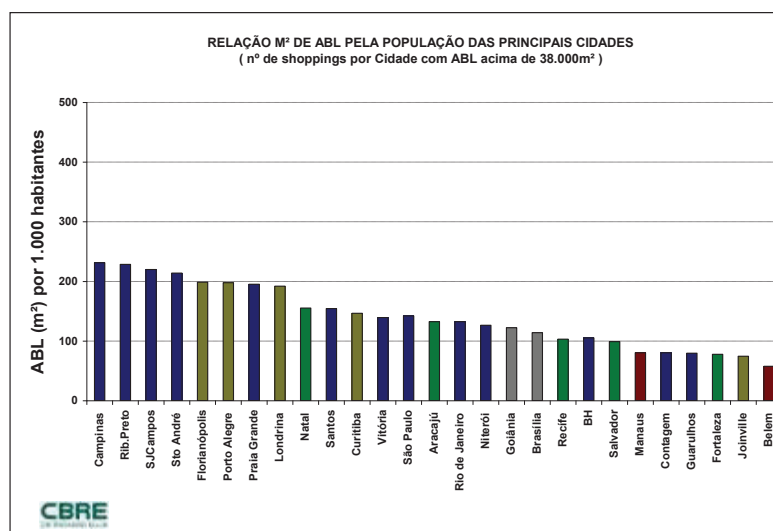


Como é possível observar pelo gráfico a seguir, o estoque nacional está bastante concentrado em algumas cidades: São Paulo e região metropolitana, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Salvador, Curitiba e Campinas somam cerca de metade da ABL brasileira.



O gráfico a seguir mostra a relação de ABL por grupo de 1.000 habitantes em algumas cidades brasileiras.

Nota-se que as cidades com os 4 maiores estoques apresentam uma relação bastante próxima, entre 200 e 250 metros quadrados por mil habitantes.



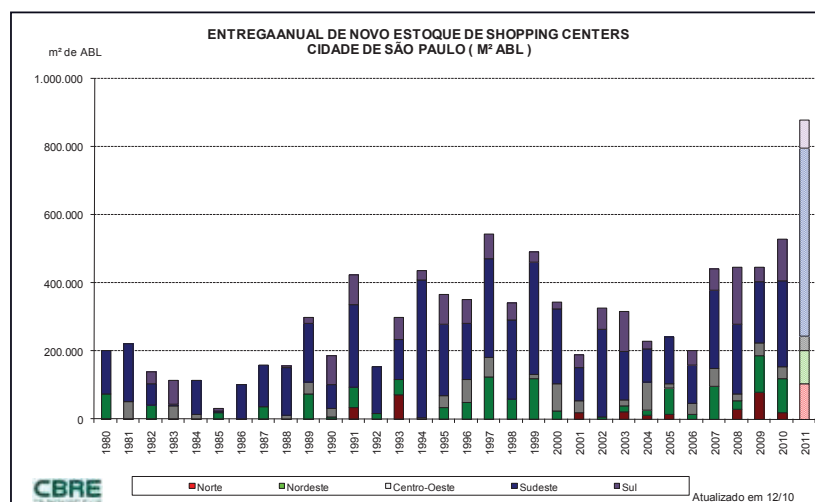
O crescimento do mercado consumidor brasileiro tem permitido a expansão dos shopping centers para o interior do país.

Há 25 anos, apenas 15% dos empreendimentos estavam localizados fora dos grandes centros urbanos. Atualmente, essa porcentagem saltou para 50%.

No entanto, o gráfico mostra também algumas grandes discrepâncias, como Londrina, no Paraná e Praia Grande, em São Paulo, cujos coeficientes são bem elevados, indicando grande concorrência no setor ou até mesmo uma super-estimativa do potencial local.

2.1.3 Novo Estoque

A maior participação no novo estoque fica mais uma vez para a região Sudeste. Só na região metropolitana de São Paulo estão em construção os novos shopping centers Iguatemi JK, Iguatemi Alphaville, Parque Shopping Barueri, entre outros, além de expansões de outros shoppings da região.



Ainda em relação à região Sudeste, em 2010 foram inaugurados 9 novos shopping centers e 10 expansões de empreendimentos já existentes. No mesmo ano, na região Sul, foram 4 novos shopping centers e 4 expansões.

A região Nordeste, principalmente os estados da Bahia, Pernambuco e Ceará, tem atraído parte dos novos empreendimentos. Nesta região foram inaugurados 5 shopping centers em 2010 e 1 empreendimento finalizou sua expansão.

Para a região Norte, existem 8 empreendimentos a serem entregues nos próximos 3 anos na região mas, assim como a região Centro-Oeste, com dois shoppings anunciados nos próximos 3 anos, estas regiões continuam a ter baixa representatividade no mercado nacional.

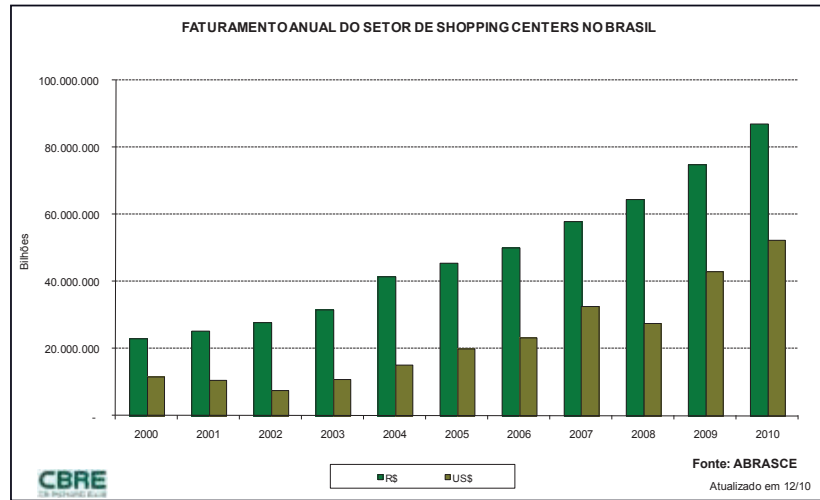
A partir de 2005, as regiões Sudeste e Nordeste têm respondido por grande parte da ABL inaugurada no Brasil, sendo que, em 2008, o destaque foi para a região Sul e, mais recentemente, para a região Nordeste.

Porém, as demais regiões deverão retomar o crescimento com os novos empreendimentos anunciados.

2.1.4 Desempenho

Faturamento

O faturamento do setor de shoppings apresentou crescimento ao longo dos últimos anos, mesmo com a crise mundial deflagrada no segundo semestre de 2008. De forma geral, pode-se dizer que esta crise não impactou fortemente o setor de varejo no Brasil que, pelo menos no que tange as operações em shopping centers, não teve ou pouco teve suas vendas afetadas pela crise mundial.

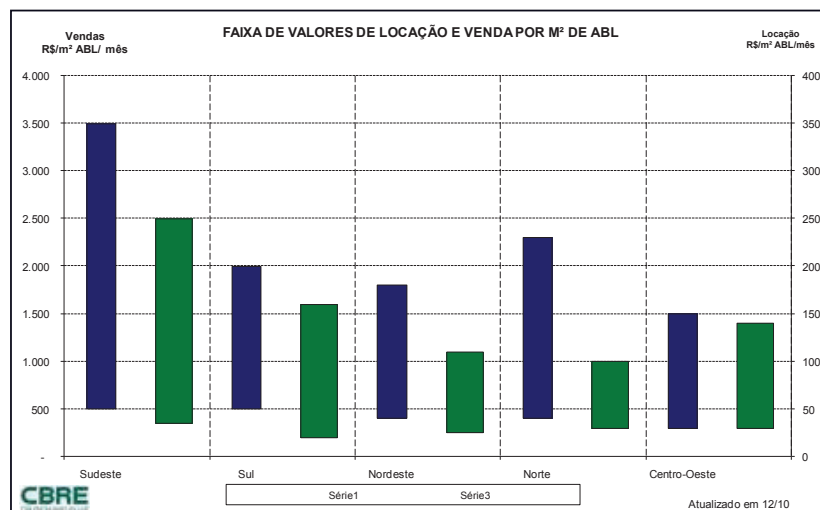


Aluguéis

Em relação aos valores praticados de locação, encontramos no Sudeste os maiores valores praticados e também a maior variação. Isto se explica pela grande quantidade de empreendimentos em diferentes estágios de maturação e perfil consumidor.

Obviamente, os valores mais elevados são praticados em empreendimentos prime em estágio avançado de maturação, como os shoppings Iguatemi e Morumbi, em São Paulo, e Rio Sul e BarraShopping no Rio de Janeiro.

Nestes empreendimentos, o desempenho médio de vendas é elevado, o que permite alcançar elevados níveis de aluguéis.



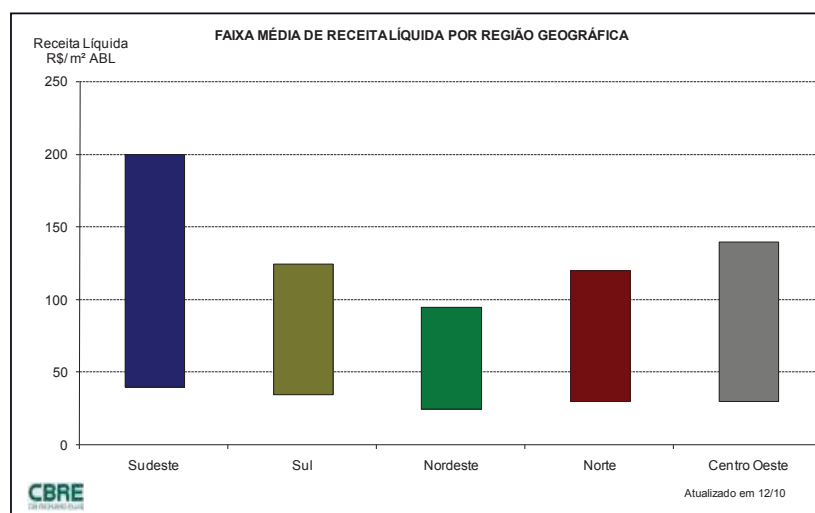
Receita Líquida

A receita líquida distribuída tem apresentado crescimento em todas as regiões, sendo que os empreendimentos do Sudeste possibilitam maiores receitas e retorno ao investidor.

○ mesmo acontece com o Centro Oeste, alavancado pelo mercado de Brasília, mesmo tendo uma representatividade menor.

○ Sul aparece em terceiro lugar devido aos valores altos de locação praticados em alguns empreendimentos existentes na região.

○ Nordeste possui níveis menores devido ao mercado consumidor com menor renda per capita.



2.1.5 Oferta

Hoje no Brasil a oferta de imóveis para fins de investimento pode ser considerada limitada e concentrada em participações minoritárias, tanto em shopping centers como em imóveis comerciais, tipo escritórios (andares isolados).

Até meados de 2006, o volume de transações envolvendo participações em shopping centers foi muito reduzido, concentrado em algumas negociações envolvendo fundos de pensões.

No entanto, até o final de 2007 o mercado assistiu a uma série de transações no segmento, seja de aquisição de participações em empreendimentos ou em empresas do setor, sejam elas proprietárias ou administradoras.

Com a crise mundial deflagrada no segundo semestre de 2008, o número e volume de transações de compra e venda de participações em shopping centers reduziram-se drasticamente quando comparados ao número e volume de transações que ocorreram nos anos de 2006 e 2007.

Atualmente, a principal oferta consiste em participações minoritárias de pequenos proprietários de shopping centers que estão vendendo suas participações para os grandes proprietários.

Algumas transações de grandes volumes também têm ocorrido, mas em menor número do que ocorria em 2006 e 2007. Algumas empresas que visam à realização de lucro após o desenvolvimento ou re-desenvolvimento de shopping centers têm se mostrado importantes fontes de oferta de shopping centers para venda no país.

2.1.6 Principais Concorrentes

Na vizinhança imediata do Parque Shopping Sulacap, não existe nenhum outro shopping center regional instalado. Os mais próximos são o Bangu Shopping, que fica a cerca de 7 km do empreendimento em análise, e o Shopping Jardim Guadalupe, a cerca de 9 km e que ainda está em fase de construção, com previsão de inauguração para novembro de 2011.

A seguir, apresentamos uma relação dos principais shoppings centers que distam até 10 km do imóvel.

Bangu Shopping



Localizado na Rua Fonseca, nº 240, e inaugurado em outubro de 2007, o empreendimento em questão conta com uma ABL de 25.189 m², área construída de 50.126 m² e área de terreno de 141.576 m². Nos pavimentos de lojas, estão distribuídas 6 lojas âncoras, 6 megalojas e 167 lojas satélites, além de 6 salas de cinema.

Center Shopping Rio



Localizado na Avenida Geremario Dantas, nº 404, e inaugurado em abril de 2001, o empreendimento em questão conta com uma ABL de 14.496 m², área construída de 44.000 m² e área de terreno de 55.000 m². Nos pavimentos de lojas, estão distribuídas 4 lojas âncoras, 3 megalojas e 96 lojas satélites, além de 4 salas de cinema.

Shopping Madureira



Localizado na Estrada do Portela, nº 222, e inaugurado em abril de 1989, o empreendimento em questão conta com uma ABL de 38.500 m² e área de terreno de 13.008 m². Nos pavimentos de lojas, estão distribuídas 6 lojas âncoras, 7 megalojas e 148 lojas satélites, além de 4 salas de cinema.

Shopping Jardim Guadalupe



Com inauguração prevista para novembro de 2011, e localizado na Estrada do Portela, nº 22.155, o empreendimento em questão deverá contar com uma ABL de 41.600 m². Nos pavimentos de lojas, estarão distribuídas 8 lojas âncoras, 6 megalojas e 250 lojas satélites, além de 6 salas de cinema.

Outros Empreendimentos

A até 20 km do Parque Shopping Sulacap, ainda podemos citar os seguintes empreendimentos:

- Quality Shopping
- Rio Shopping Jacarepaguá;
- Norte Shopping;
- Shopping Nova América;
- Carioca Shopping;
- West Shopping Rio;
- Shopping Grande Rio;
- Leopoldina shopping
- Shopping Iguatemi;
- ParkShopping Campo Grande (em projeto).

2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

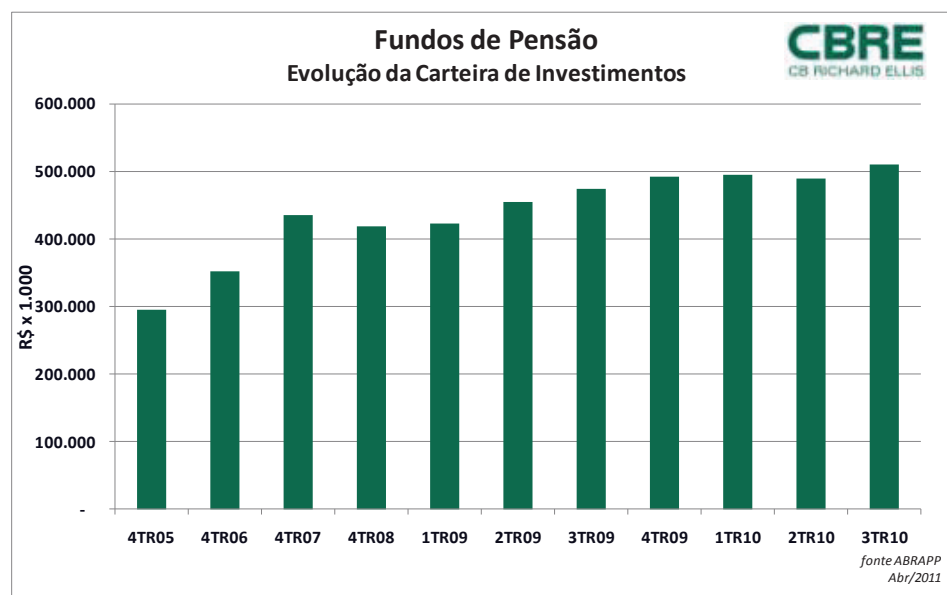
2.2.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 500 bilhões (15% do PIB), quase 2,0 milhões de participantes ativos, 600 mil inativos e pouco mais de três milhões de dependentes.

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros.

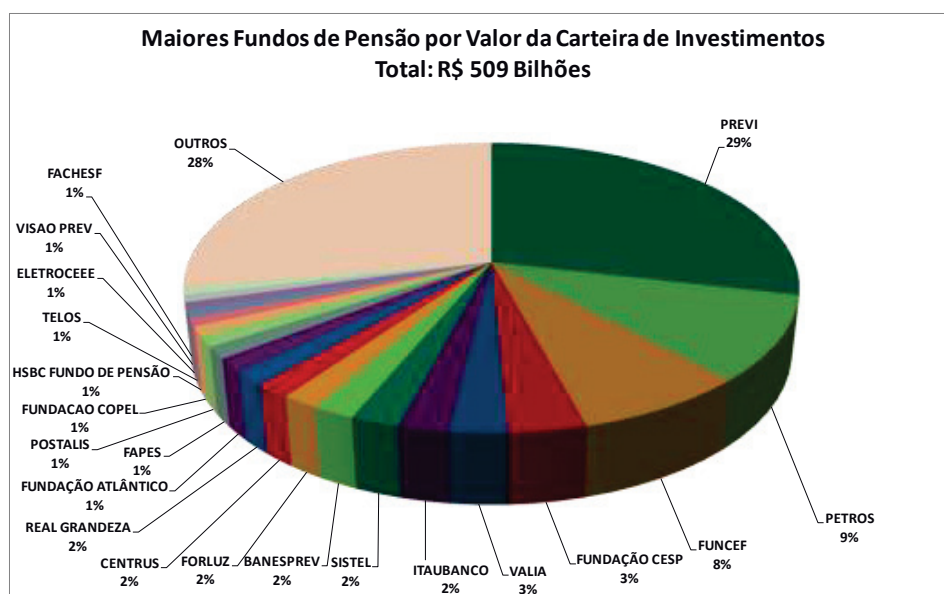


Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R\$ 10 bilhões	7
2	De R\$ 1 bilhão a R\$ 10 bilhões	55
3	De R\$ 500 milhões a R\$ 1 bilhão	41
4	Inferior a R\$ 500 milhões	250

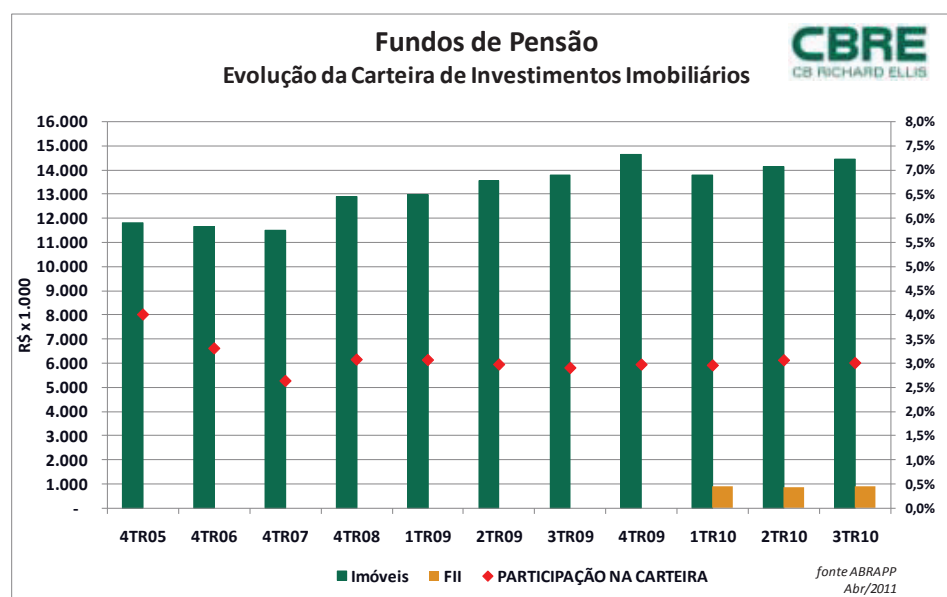
A tabela e gráfico a seguir apresentam os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

MAIORES FUNDOS DE PENSÃO POR VALOR DOS INVESTIMENTOS					
	Fundo de Pensão	Ativos (R\$ x 1.000)	Fundo de Pensão	Ativos (R\$ x 1.000)	
1	PREVI	143.631.607	11	REAL GRANDEZA	7.499.513
2	PETROS	46.776.929	12	FUNDAÇÃO ATLÂNTICO	7.357.238
3	FUNCEF	39.341.836	13	FAPES	6.478.871
4	FUNDAÇÃO CESP	17.036.788	14	POSTALIS	5.412.424
5	VALIA	12.506.994	15	FUNDAÇÃO COPEL	5.054.324
6	ITAUBANCO	10.962.541	16	HSBC FUNDO DE PENSÃO	4.326.263
7	SISTEL	10.787.838	17	CX EMPR USIMINAS	4.231.031
8	BANESPREV	9.208.988	18	TELOS	4.231.031
9	CENTRUS	8.543.905	19	ELETROCEEE	4.095.870
10	FORLUZ	8.298.612	20	VISAO PREV	4.067.629



Estes fundos concentram mais de 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

No entanto, os investimentos em ativos imobiliários representam apenas uma pequena parte da carteira dos fundos de pensão, praticamente estabilizada nos últimos cinco anos em cerca de 3%, como mostra o gráfico abaixo:



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “imóveis”, o de “investimentos estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite ⁵
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

5 Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 900 milhões em cotas de fundos imobiliários.

b. Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio/grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

Estimamos que o patrimônio das cinco maiores *property companies* focadas nos mercados de escritório e industrial esteja próximo de R\$ 15 Bilhões, enquanto aquelas focadas em shopping centers já atinjam R\$ 25 Bilhões.

No caso do mercado de shopping centers, o aquecimento do mercado se refletiu na capitalização dos maiores grupos empreendedores nacionais e na criação de novas empresas através de *joint ventures*.

A seguir resumiremos as principais movimentações do mercado:

BR Malls

A BRMalls surgiu à partir da aquisição da Ecisa pela GP Investimentos em parceria com a Equity International, em novembro de 2006, em um investimento total de US\$ 164 Milhões. Desde a sua formação, a BRMalls tem posto em prática uma agressiva estratégia de aquisições e, em poucos meses, o portfólio original da Ecisa, que detinha participações em 6 empreendimentos, saltou para 20 shoppings. É atualmente a maior empresa do segmento no país, com 40 shopping centers e aproximadamente 600.000 m² de ABL.

Sua política de aquisições busca diversificação regional e investimento nas cidades médias, com empreendimentos de médio porte destinados às classes B e C.

No mês de julho de 2009, a BR Malls realizou nova oferta primária e secundária de ações ordinárias e captou um total de R\$ 835,9 milhões, a um preço de R\$ 15,00 por papel.

Multiplan

O grupo Multiplan é um dos mais tradicionais empreendedores do país, tendo desenvolvido e administrado alguns dos melhores shoppings brasileiros ao longo de mais de 20 anos. A sua carteira inclui participação em 13 empreendimentos, dentre eles alguns dos mais valiosos do mercado, como o MorumbiShopping, o BarraShopping e o BHShopping.

Em junho de 2006, o Cadillac Fairview, que administra o The Real Estate Portfolio of Ontário Teachers' Pension Plan, adquiriu em nome deste fundo 46% da Multiplan por US\$ 460 Milhões.

A estratégia do grupo é aumentar a carteira de shoppings administrados, atualmente 13, assim como sua ABL própria, que atualmente é de aproximadamente 350.000 m².

Sonae Sierra Brasil

O grupo Sonae chegou ao Brasil ainda nos anos 90 e em 2000 firmou parceria com a Enplanta Engenharia para formar a Sonae Enplanta, que em 2005 passou a chamar-se Sonae Sierra. Em outubro de 2006, a empresa americana Developers Diversified Realty – DDR – adquiriu 50% da operação da Sonae Sierra Brasil por cerca de US\$ 150 Milhões.

O grupo detém participação em 10 empreendimentos, somando ABL própria superior a 200.000 m².

Aliansce

A Aliansce foi constituída em 2004 através de uma *joint venture* entre a Nacional Iguatemi, outra tradicional empreendedora do mercado brasileiro e a General Growth Properties, segunda maior empreendedora americana, que investiu cerca de US\$ 35 milhões na aquisição de 50% das operações.

O portfólio inicial da empresa, que incluía participações em três empreendimentos totaliza hoje 15 shopping centers ou mais de 268.000 m² ABL.

No mês de março de 2010, a Aliansce realizou oferta de 50.000.000 de ações primárias e 21.500.000 de ações secundárias e captou um total de cerca de R\$ 643,5 milhões, a um preço de R\$ 9,00 por papel.

Brookfield Shopping Centers

A Brookfield Brasil, antiga Brascan, é uma gestora de ativos e subsidiária integral da Brookfield Asset Management Inc., fundo de investimento canadense.

O setor imobiliário da Brookfield foi criado em 1978 e atualmente a empresa tem atividades em três ramos distintos: incorporação, hotelaria e shopping center. O ramo de shopping center, começou em 1981, quando a Brookfield adquiriu participação em seu primeiro empreendimento deste tipo, o Rio Sul Shopping Center.

No final de 2007, a atual Brookfield Shopping Centers adquiriu a rede Plaza do Grupo Malzoni, que incluía participação em 4 shopping centers em operação e mais um projeto *greenfield* na cidade de São Paulo, por cerca de US\$ 1,1 bilhão.

Atualmente, a Brookfield possui participação em 12 shopping centers, que totalizam cerca de 198.000 m² de ABL própria.

Ancar Ivanhoe

A Ancar Ivanhoe foi outra tradicional empresa do setor que formou parceria com forte investidor estrangeiro, a canadense Ivanhoe Cambridge, em setembro de 2006. O investimento do fundo canadense foi de aproximadamente US\$ 71 Milhões nas participações em 3 shopping centers.

Atualmente, a empresa possui participação em 9 empreendimentos.

Iguatemi

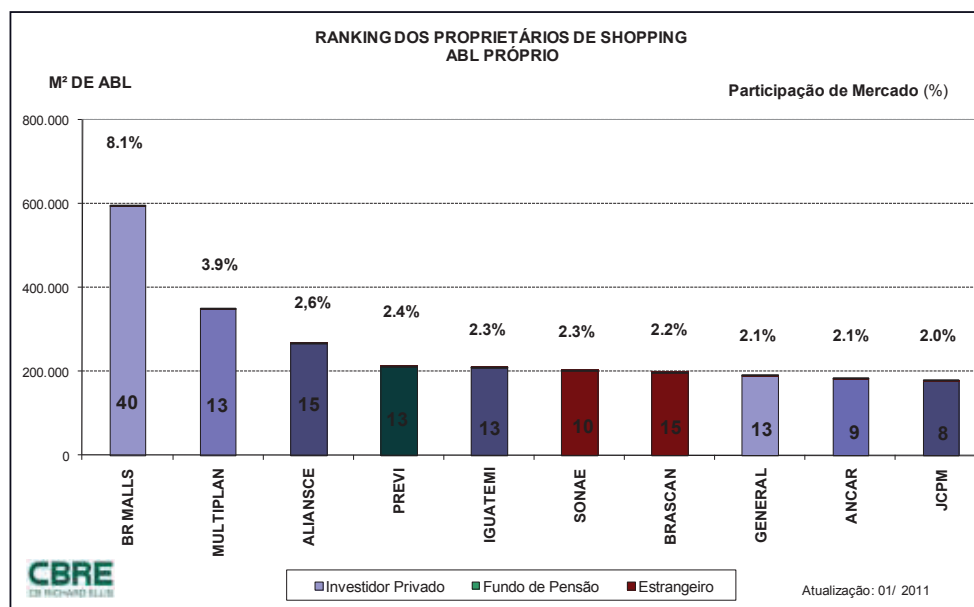
A Iguatemi Empresa de Shoppings, do grupo La Fonte, foi a primeira empresa do setor a entrar na Bolsa de Valores captando aproximadamente 550 milhões de reais.

Atualmente, possui participação em 13 empreendimentos, num total de aproximadamente 210.000 m² ABL, além de 100% de participação nas duas torres de escritórios do Market Place.

No mês de outubro de 2009, a Iguatemi realizou nova oferta 100% primária de ações ordinárias e captou um total de cerca de R\$ 410 milhões, a um preço de R\$ 28,50 por papel.

No mês de março de 2011, a Iguatemi realizou uma oferta pública de distribuição de debêntures, captando um total de R\$ 330 milhões, a um preço de R\$ 1.000 por debênture.

O quadro a seguir mostra a posição dos maiores proprietários de shoppings centers no Brasil:



c. Fundos Imobiliários

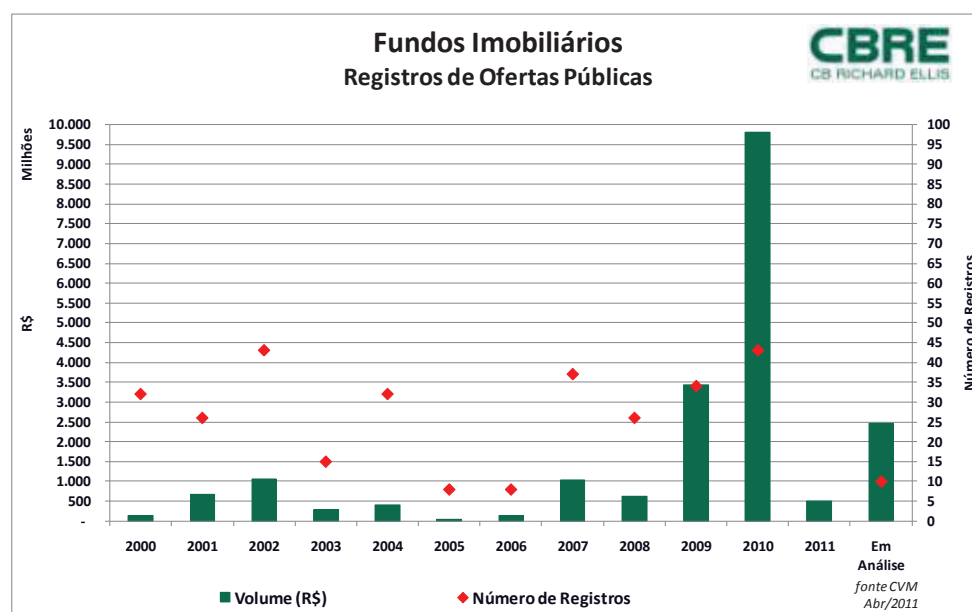
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os “fundos públicos”, listados nas bolsas de valores, e os “fundos privados”. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).



O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



É notável o salto no volume registrado em 2010, cerca de R\$ 9,8 Bilhões. As ofertas em análise já somam R\$ 2,5 Bilhões. Fica claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aproveitar a atual liquidez para cotas de fundo, representada pelo aumento do número de transações de cerca de 20 mensais em 2005 para algo entre 80 e 100 por mês em 2010.

d. Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R\$ 5 Milhões e R\$ 20 Milhões, muito embora algumas transações possam ultrapassar significativamente estes patamares.

e. Companhias de Seguro

Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

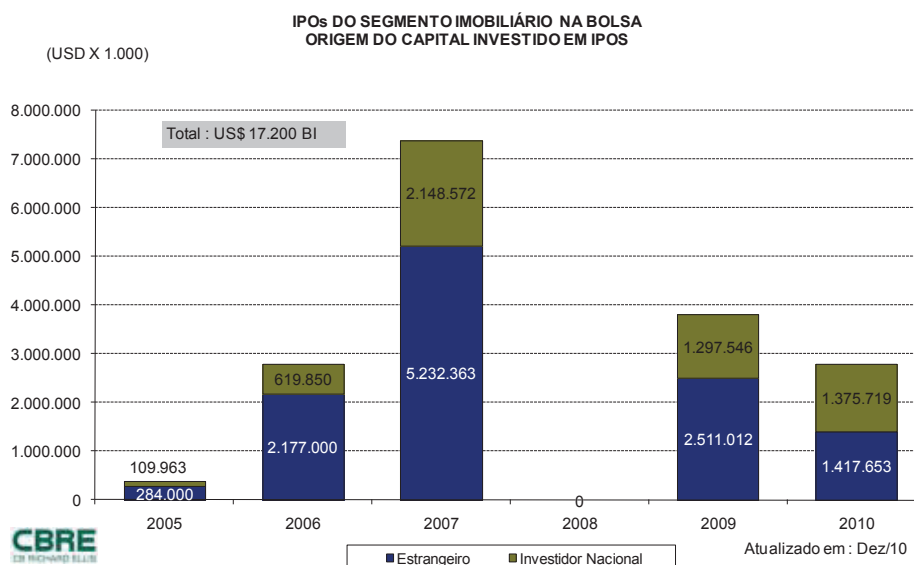
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora também já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado nacional. Começa também a haver uma preferência pela compra de imóveis inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

Essa tendência da entrada fica clara na colocação dos IPOs de empresas imobiliárias brasileiras ocorridos a partir de 2005, o que ultrapassa os US\$ 16,2 Bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Até 2007, foram captados mais de US\$ 10,5 Bilhões, enquanto que em 2008 não ocorreram ofertas em razão do cenário de crise financeira internacional. No entanto, em 2009 houve uma retomada dos processos de captação, com BR Malls, MRV, Multiplan, Rossi, Cyrela, Brookfield, PDG Realty, Iguatemi e Aliansce, captando quase US\$ 4 Bilhões, superando bastante o nível de 2006. Em 2010 as captações já somam US\$ 1,8 Bilhões, com destaque para a oferta pública da BR Properties no início do ano.

De modo geral, desde 2005, o interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife. Também buscam oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste, é sentido a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

2.2.3 Retorno Inicial Esperado

A partir do segundo semestre de 2009 o mercado retomou o ritmo de negócios e várias transações significativas ocorreram em 2010.

A política de queda paulatina da taxa de Selic em 2009 obteve sucesso em reaquecer a economia, mas em 2010, o temor da inflação provocou uma nova elevação da taxa básica. No primeiro trimestre de 2011, a Selic era 12,00%.

No entanto, com a tendência de queda da taxa de juros no longo prazo, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo.

Somado a isso, os valores de locações continuam em alta, acima da inflação, e na grande maioria dos casos, temos visto crescimento dos valores de imóveis, mesmo com a adoção de taxas de desconto mais elevadas, haja vista que o crescimento dos aluguéis tem compensado o aumento dessas taxas.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo de Imóvel	Retorno Inicial (<i>Initial Yield</i>)
Escritórios Classe AAA	9% - 11%
Escritórios Classe A	11% - 12%
Shopping Centers "Prime"	7,5% - 10%
Shopping Centers Secundários	9,5% - 12%
Retail (médio e grande porte)	9% - 12%
Retail (outros)	10% - 12%
Hotéis	10% - 14%
Galpões de Logística	11% - 13%

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Valoração

a. Metodologia

Fluxo de Caixa Projetado

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, considerando o empreendimento pronto, na data desta avaliação, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas já comercializadas e projeção de receitas para as demais lojas e demais receitas do empreendimento, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento.

Premissas Adotadas

Prazo Fluxo de Caixa :	10 anos;
Taxa Capitalização 10º ano :	8,00%;
Taxa Desconto Fluxo de Caixa :	11,00%.

Crescimentos adotados após a inauguração

ESTIMATIVA	CENÁRIO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
VENDAS - Âncoras	NEUTRO	0,0%	3,0%	2,5%	2,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
VENDAS - Megalojas		0,0%	5,0%	5,0%	4,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VENDAS - Alimentação		0,0%	6,0%	5,5%	5,5%	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VENDAS - Satélites		0,0%	6,0%	5,5%	5,5%	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VENDAS - Lazer		0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Âncoras	NEUTRO	0,0%	10,20%	4,32%	1,84%	2,69%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Megalojas		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Alimentação		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Satélites		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Lazer		0,0%	0,0%	0,0%	46,28%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
VACÂNCIA	NEUTRO	5,0%	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
INADIMPLÊNCIA	NEUTRO	2,0%	2,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
OUTRAS RECEITAS	NEUTRO	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
DESPESAS OPERACIONAIS	NEUTRO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Base de Receitas e Despesas

Para a projeção, utilizamos como base a área de ABL estimada para o empreendimento e as seguintes premissas mostradas a seguir:

ABL	Quantidade Lojas	ABL m ²
ANCORAS	9	15.285,33
MEGALOJAS	6	1.975,81
ALIMENTACAO	18	1.164,46
SATELITES	155	7.999,72
LAZER	2	3.564,58
TOTAL GERAL	190	29.989,90

VENDAS Estimativa por Segmento	ABL m ²	Vendas R\$/m ²	Mensal R\$	Anual R\$
ANCORAS	15.285,33	900	13.756.797	165.081.564
MEGALOJAS	1.975,81	1.250	2.469.763	29.637.150
ALIMENTACAO	1.164,46	1.750	2.037.805	24.453.660
SATELITES	7.999,72	1.700	13.599.524	163.194.288
LAZER	3.564,58	200	712.916	8.554.992
TOTAL	29.989,90	1.086	32.576.805	390.921.654

CONDIÇÕES DE ALUGUEL	ALUGUEL PERCENTUAL %	NÚMERO DE ALUGUÉIS MÍNIMOS	FATOR PARA O ALUGUEL MÍNIMO
ANCORAS	2,6%	12,0	95,3%
MEGALOJAS	4,0%	12,5	90%
ALIMENTACAO	6,5%	13,0	95%
SATELITES	6,5%	13,0	95%
LAZER	12,0%	12,0	58,4%

ALUGUEL MÍNIMO / FIXO	ABL m ²	Aluguel R\$/m ²	Mensal R\$	Anual R\$
ANCORAS	15.285,33	22,30	340.866	4.090.391
MEGALOJAS	1.975,81	43,20	85.355	1.066.937
ALIMENTACAO	1.164,46	99,75	116.155	1.510.014
SATELITES	7.999,72	96,90	775.173	10.077.247
LAZER	3.564,58	14,00	49.918	599.021
TOTAL	29.989,90	48,19	1.367.467	17.343.610

ALUGUEL COMPLEMENTAR	ABL m ²	Aluguel R\$/m ²	Mensal R\$	Anual R\$
ANCORAS	15.285,33	1,10	16.811	201.730
MEGALOJAS	1.975,81	5,00	9.879	118.549
ALIMENTACAO	1.164,46	5,69	6.623	79.474
SATELITES	7.999,72	5,53	44.198	530.381
LAZER	3.564,58	10,00	35.632	427.579
TOTAL	29.989,90	3,77	22.628,54	1.357.713

Outras Receitas	R\$/m ²	Mensal R\$	Anual R\$
Quiosques e Merchandising	4,00	119.960	1.439.515
Estacionamento	3,00	89.970	1.079.636
Cessão de Direitos	2,000		
Outras Receitas	2,00	59.980	719.758
TOTAL		269.909	3.238.909

INADIMPLÊNCIA		R\$
Acumulado - Jurídico Inicial		-
Recuperação da Acumulada - Jurídico	2,50%	

As despesas do empreendedor consideradas foram as seguintes:

DESPESAS OPERACIONAIS	Taxa	Mensal R\$	Anual R\$
Taxa de Administração	5,00%	da Receita Bruta	
Custo de Comercialização	3,00	aluguéis	
Fundo de Promoção (% do pago pelos lojistas)	5,00%		
Custo com Área Vaga	50,00	R\$/m ² /mês	
Despesas Diversas	2,50	74.975	899.697
TOTAL		74.975	899.697

Apresentamos o fluxo de caixa gerado em nossa análise a seguir.

PARQUE SHOPPING SULACAP						
FLUXO DE CAIXA PROJETADO - ANOS 1 A 5						
Valores em Reais (R\$)	BASES	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
RECEITA BRUTA OPERACIONAL		20.956.349	22.141.730	23.490.431	24.573.913	25.372.902
VENDAS						
VENDAS						
VENDAS - Ancoras		0,0%	3,0%	2,5%	2,0%	1,0%
VENDAS - Megalojas		0,0%	5,0%	5,0%	4,0%	3,0%
VENDAS - Alimentação		0,0%	6,0%	5,5%	5,5%	4,0%
VENDAS - Satélites		0,0%	6,0%	5,5%	5,5%	4,0%
VENDAS - Lazer		0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,0%
ABL						
ANCORAS	15.285,33	900	927	950	969	979
MEGALOJAS	1.975,81	1.250	1.313	1.378	1.433	1.476
ALIMENTACAO	1.164,46	1.750	1.855	1.957	2.065	2.147
SATELITES	7.999,72	1.700	1.802	1.901	2.006	2.086
LAZER	3.564,58	200	208	216	225	232
ALUGUEL TOTAL		18.091.466	19.231.820	20.350.542	21.405.358	22.173.698
ALUGUEL MÍNIMO / FIXO						
ALUGUEL MÍNIMO - Ancoras		0,0%	10,2%	4,3%	1,8%	2,7%
ALUGUEL MÍNIMO - Megalojas		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Alimentação		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Satélites		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Lazer		0,0%	0,0%	0,0%	46,3%	0,0%
ABL						
ANCORAS	15.285,33	4.090.391	4.507.611	4.702.340	4.788.863	4.917.683
MEGALOJAS	1.975,81	1.066.937	1.120.284	1.176.298	1.235.113	1.296.869
ALIMENTACAO	1.164,46	1.510.014	1.585.514	1.664.790	1.748.029	1.835.431
SATELITES	7.999,72	10.077.247	10.581.110	11.110.165	11.665.673	12.248.957
LAZER	3.564,58	599.021	599.021	599.021	599.021	599.021
ALUGUEL COMPLEMENTAR		1.357.713	1.355.438	1.507.129	1.379.237	1.297.827
ABL						
ANCORAS	15.285,33	201.730	-	-	-	-
MEGALOJAS	1.975,81	118.549	124.476	130.700	124.165	103.188
ALIMENTACAO	1.164,46	79.474	99.343	112.734	127.259	114.869
SATELITES	7.999,72	530.381	662.977	752.346	849.276	766.590
LAZER	3.564,58	427.579	468.642	511.349	278.537	313.181
VACÂNCIA		5,0%	4,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Perda de Receita com Lojas Vagas		(609.856)	(517.158)	(409.201)	(287.805)	(299.317)
INADIMPLÊNCIA		(374.026)	(385.629)	(188.606)	(193.225)	(196.193)
INADIMPLÊNCIA		2,0%	2,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Recuperação de Inadimplência Acumulada	2,50%	-	9.351	18.991	23.707	28.537
Inadimplência Líquida		(374.026)	(394.980)	(207.597)	(216.932)	(224.730)
Outras Receitas		3.238.909	3.295.539	3.328.495	3.361.780	3.395.397
OUTRAS RECEITAS		0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Quiosques e Merchandising		1.439.515	1.453.910	1.468.449	1.483.134	1.497.965
Estacionamento		1.079.636	1.090.433	1.101.337	1.112.350	1.123.474
Outras Receitas		719.758	726.956	734.226	741.568	748.984
Cessões de Direitos Operacional		0	24.240	24.482	24.727	24.974
DESPESAS OPERACIONAIS		2.338.312	2.348.390	2.512.273	2.517.850	2.564.507
DESPESAS OPERACIONAIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Taxa de Administração	5,00%	1.047.817	1.107.087	1.174.522	1.228.696	1.268.645
Fundo de Promoção (% do pago pelos lojistas)	5,00%	115.873	121.666	127.750	134.137	140.844
Custo com Área Vaga	50,00	274.925	219.940	164.955	109.970	109.971
Despesas Diversas	2,50	899.697	899.697	899.697	899.697	899.697
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		18.618.037	19.793.340	20.978.157	22.056.063	22.808.395
Construção						
Investimentos/Manutenção (após a inauguração)	0,25%	-52.391	-55.354	-58.726	-61.435	-63.432
Custo de Comercialização Inicial (após inauguração)						
Cessão de Direitos Inicial (após inauguração)						
BALANÇO 1		18.565.646	19.737.986	20.919.431	21.994.628	22.744.963
Valor de Venda - 10º Ano	8,00%					
BALANÇO 2		18.565.646	19.737.986	20.919.431	21.994.628	22.744.963

PARQUE SHOPPING SULACAP						
FLUXO DE CAIXA PROJETADO - ANOS 6 A 10						
SITUAÇÃO ATUAL	BASES	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Valores em Reais (R\$)						
RECEITA BRUTA OPERACIONAL		25.929.031	26.319.861	26.718.035	27.123.698	27.537.000
VENDAS						
VENDAS						
VENDAS - Ancoras		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
VENDAS - Megalojas		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VENDAS - Alimentação		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VENDAS - Satélites		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
VENDAS - Lazer		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	ABL					
ANCORAS	15.285,33	989	999	1.009	1.019	1.029
MEGALOJAS	1.975,81	1.521	1.551	1.582	1.614	1.646
ALIMENTACAO	1.164,46	2.212	2.256	2.301	2.347	2.394
SATELITES	7.999,72	2.148	2.191	2.235	2.280	2.326
LAZER	3.564,58	236	241	246	251	256
ALUGUEL TOTAL		22.696.283	23.051.519	23.413.860	23.783.447	24.160.427
ALUGUEL MÍNIMO / FIXO		21.653.424	21.970.278	22.293.469	22.623.124	22.959.372
ALUGUEL MÍNIMO - Ancoras		0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Megalojas		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Alimentação		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Satélites		3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ALUGUEL MÍNIMO - Lazer		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	ABL					
ANCORAS	15.285,33	4.934.482	4.934.482	4.934.482	4.934.482	4.934.482
MEGALOJAS	1.975,81	1.335.775	1.362.491	1.389.740	1.417.535	1.445.886
ALIMENTACAO	1.164,46	1.890.494	1.928.304	1.966.870	2.006.207	2.046.331
SATELITES	7.999,72	12.616.426	12.868.754	13.126.129	13.388.652	13.656.425
LAZER	3.564,58	876.247	876.247	876.247	876.247	876.247
ALUGUEL COMPLEMENTAR		1.351.155	1.395.703	1.441.142	1.487.490	1.534.765
	ABL					
ANCORAS	15.285,33	-	-	-	-	-
MEGALOJAS	1.975,81	106.283	108.409	110.577	112.789	115.044
ALIMENTACAO	1.164,46	118.315	120.881	123.095	125.557	128.068
SATELITES	7.999,72	789.588	805.380	821.487	837.917	854.675
LAZER	3.564,58	336.969	361.233	385.983	411.228	436.977
VACÂNCIA		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Perda de Receita com Lojas Vagas		(308.296)	(314.462)	(320.752)	(327.167)	(333.710)
INADIMPLÊNCIA		(196.604)	(195.303)	(194.106)	(193.014)	(192.024)
INADIMPLÊNCIA		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Recuperação de Inadimplência Acumulada	2,50%	33.442	38.357	43.240	48.092	52.918
Inadimplência Líquida		(230.046)	(233.660)	(237.346)	(241.106)	(244.941)
Outras Receitas		3.429.351	3.463.645	3.498.281	3.533.264	3.568.597
OUTRAS RECEITAS		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Quiosques e Merchandising		1.512.945	1.528.074	1.543.355	1.558.789	1.574.377
Estacionamento		1.134.709	1.146.056	1.157.516	1.169.092	1.180.782
Outras Receitas		756.474	764.038	771.679	779.395	787.189
Cessões de Direitos Operacional		25.224	25.476	25.731	25.989	26.248
DESPESAS OPERACIONAIS		2.596.538	2.618.981	2.641.849	2.665.151	2.688.895
DESPESAS OPERACIONAIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Taxa de Administração	5,00%	1.296.452	1.315.993	1.335.902	1.356.185	1.376.850
Fundo de Promoção (% do pago pelos lojistas)	5,00%	145.069	147.971	150.930	153.949	157.028
Custo com Área Vaga	50,00	109.970	109.970	109.970	109.970	109.970
Despesas Diversas	2,50	899.697	899.697	899.697	899.697	899.697
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		23.332.493	23.700.880	24.076.186	24.458.547	24.848.105
Construção						
Investimentos/Manutenção (após a inauguração)	0,25%	-64.823	-65.800	-66.795	-67.809	-68.842
Custo de Comercialização Inicial (após inauguração)						
Cessão de Direitos Inicial (após inauguração)						
BALANÇO 1		23.267.670	23.635.081	24.009.391	24.390.738	24.779.262
Valor de Venda - 10º Ano	8,00%					309.740.781
BALANÇO 2		23.267.670	23.635.081	24.009.391	24.390.738	334.520.044

○ fluxo de caixa apresentou um Valor Presente Líquido em torno de **R\$ 237.600.000**.

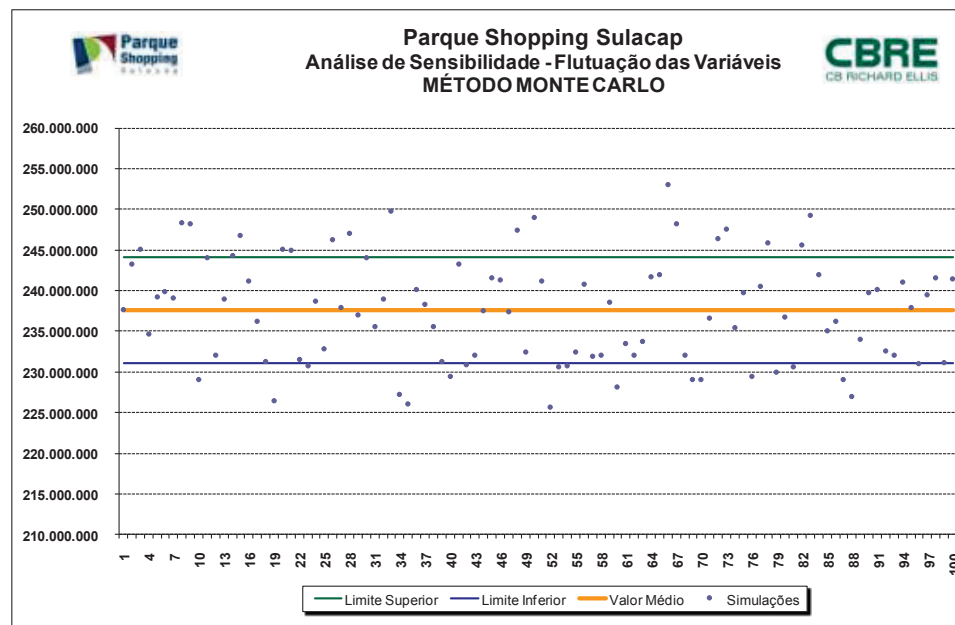
Análise de Sensibilidade pelo Método Monte Carlo

Realizamos uma análise de sensibilidade baseada no Método Monte Carlo.

Esta forma de análise tem como base variações randômicas das premissas assumidas em simulações sobre o cenário referencial, cruzando as variáveis principais que são representadas pelo(a):

- Crescimento das vendas dos segmentos;
- Crescimento dos aluguéis mínimos;
- Crescimento dos aluguéis complementares;
- Inadimplência;
- Vacância;
- Despesas;
- Outras receitas.

Ou seja, todas estas premissas variaram em conjunto, resultando em 100 simulações de múltiplos valores combinados, cujos resultados podem ser visualizados no gráfico a seguir.

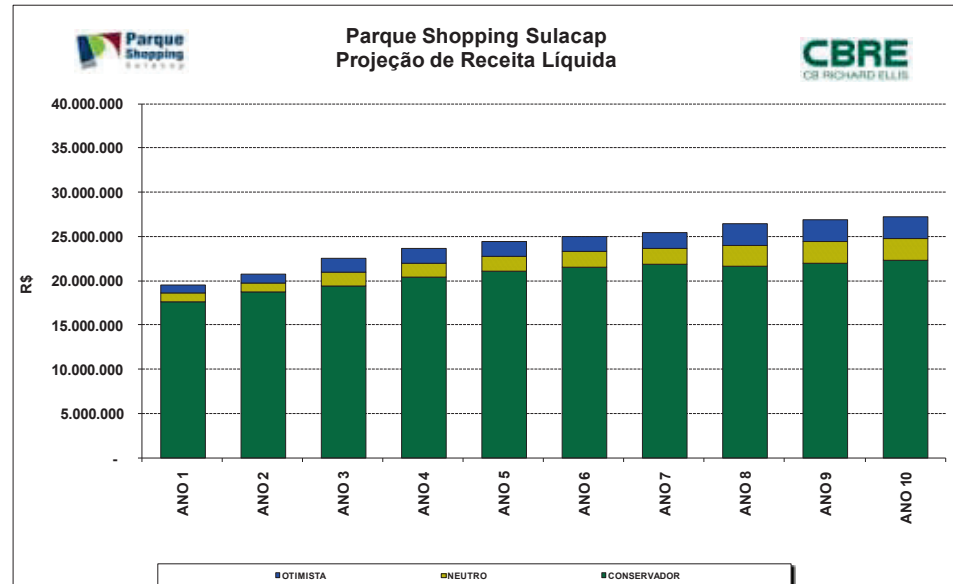


Cada ponto indicado no gráfico representa o valor do empreendimento nas mais variadas situações/hipóteses, considerando todas as oscilações das variáveis adotadas e diversas situações pelas quais o empreendimento poderia passar em condições normais político-econômicas, dentro dos limites de variação estipulados, gerando os seguintes resultados:

Valor Médio:	R\$ 237.600.000
Limite Superior:	R\$ 244.100.000
Limite Inferior:	R\$ 231.000.000

Projeção das Receitas Líquidas Distribuídas

O gráfico a seguir demonstra a projeção apenas das receitas líquidas do empreendimento para os primeiros 10 anos de funcionamento do mesmo, considerando uma variação diferenciada para cada ano.



b. Análise dos Resultados

Face às características do empreendimento, localização, desempenho estimado, potencial de crescimento e mercado, acreditamos que o valor de mercado total para venda do Parque Shopping Sulacap, considerando-o pronto e operando, esteja numa faixa entre R\$ 231.000.000 e R\$ 244.100.000.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 21, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise do Histórico	-	-
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	III	3
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	II	2
Análise de Sensibilidade	III	3
Análise de Risco	II	2
Total	II	21

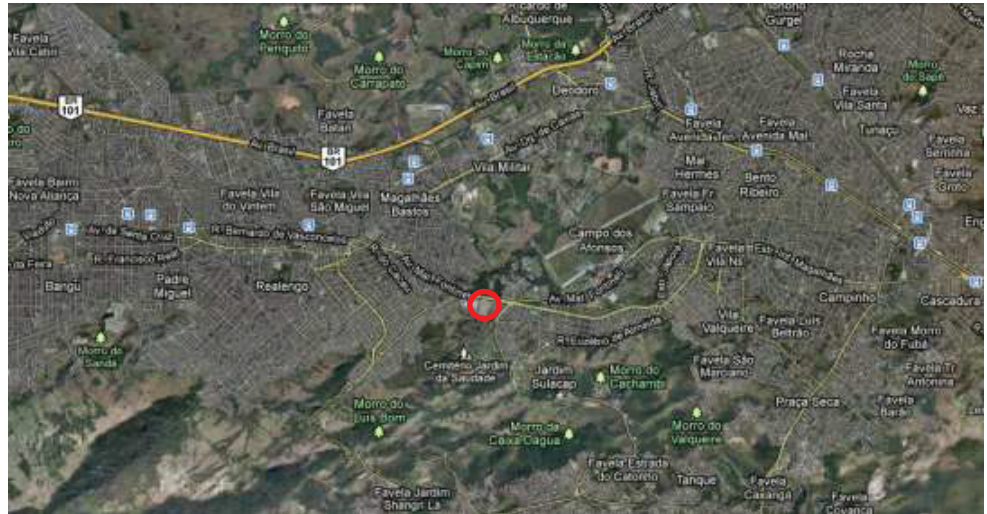
3.2.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado para venda do Parque Shopping Sulacap, considerando-o pronto e considerando 100% de participação, na data de 20 de junho de 2011, está em torno de **R\$ 237.600.000,00** (Duzentos e Trinta e Sete Milhões e Seiscentos Mil Reais), com vida útil esperada de 60 anos.

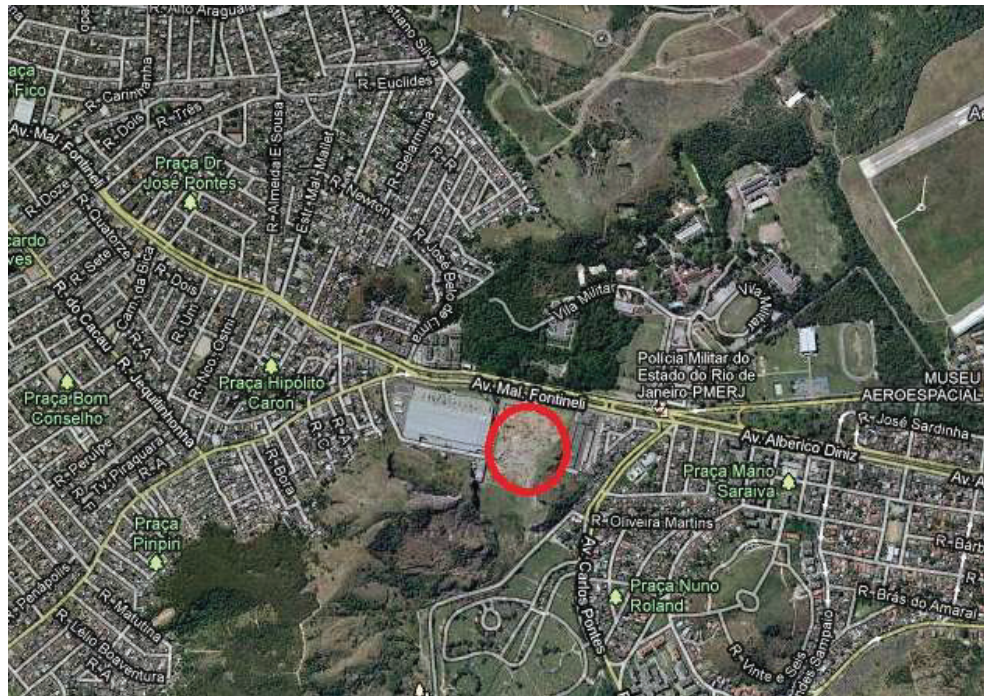
A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



AVENIDA MARECHAL FONTENELE – À ESQUERDA DO IMÓVEL – VISTA 1



AVENIDA MARECHAL FONTENELE – À ESQUERDA DO IMÓVEL – VISTA 2

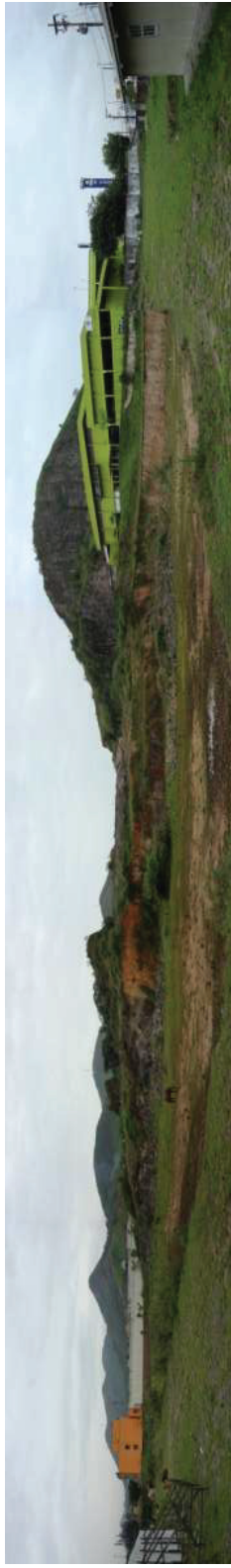
FOTOGRAFIAS



AVENIDA MARECHAL FONTENELE – À DIREITA DO IMÓVEL – VISTA 1



AVENIDA MARECHAL FONTENELE – À DIREITA DO IMÓVEL – VISTA 2



VISTA GERAL DO TERRENO – VISTA 1

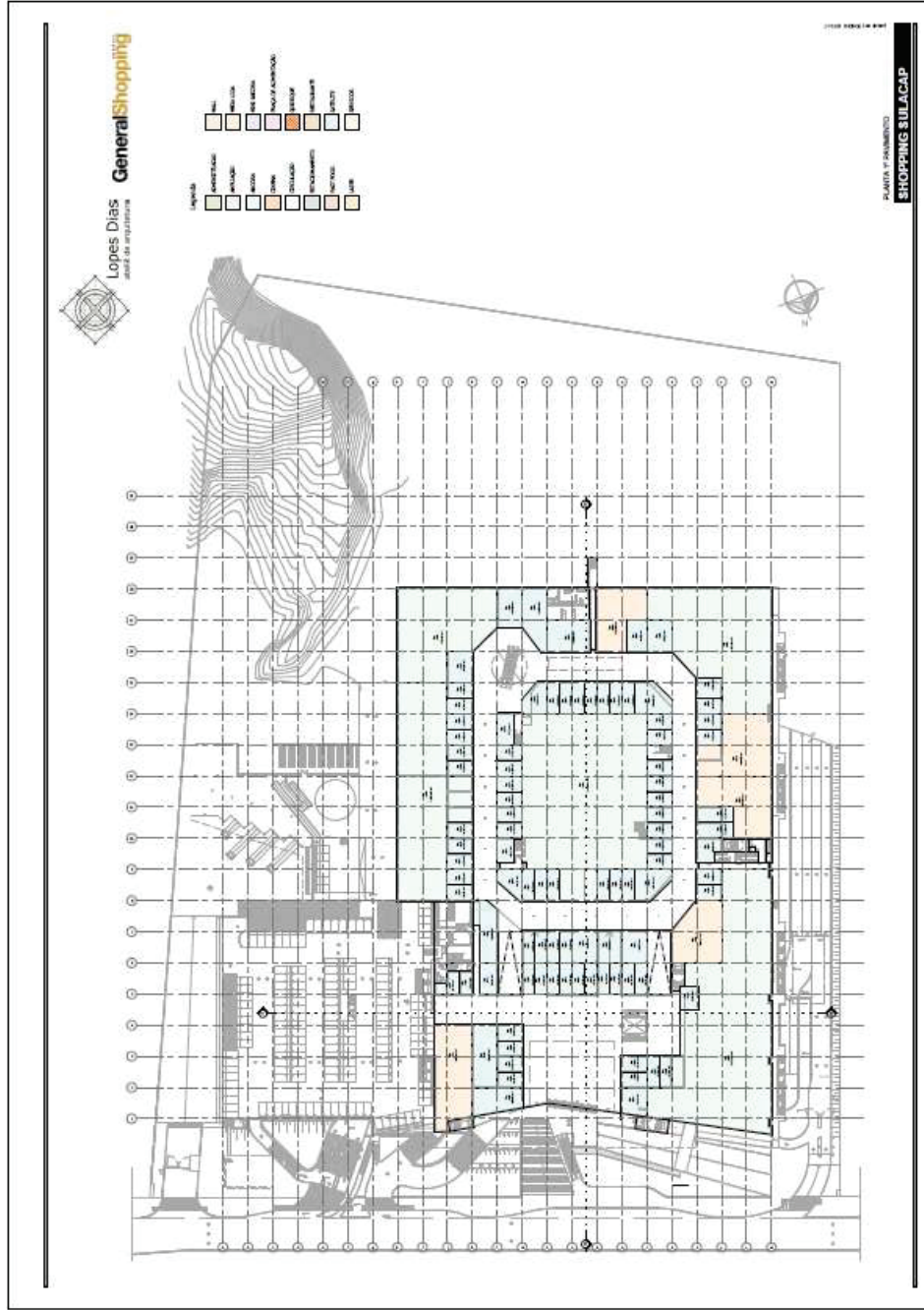


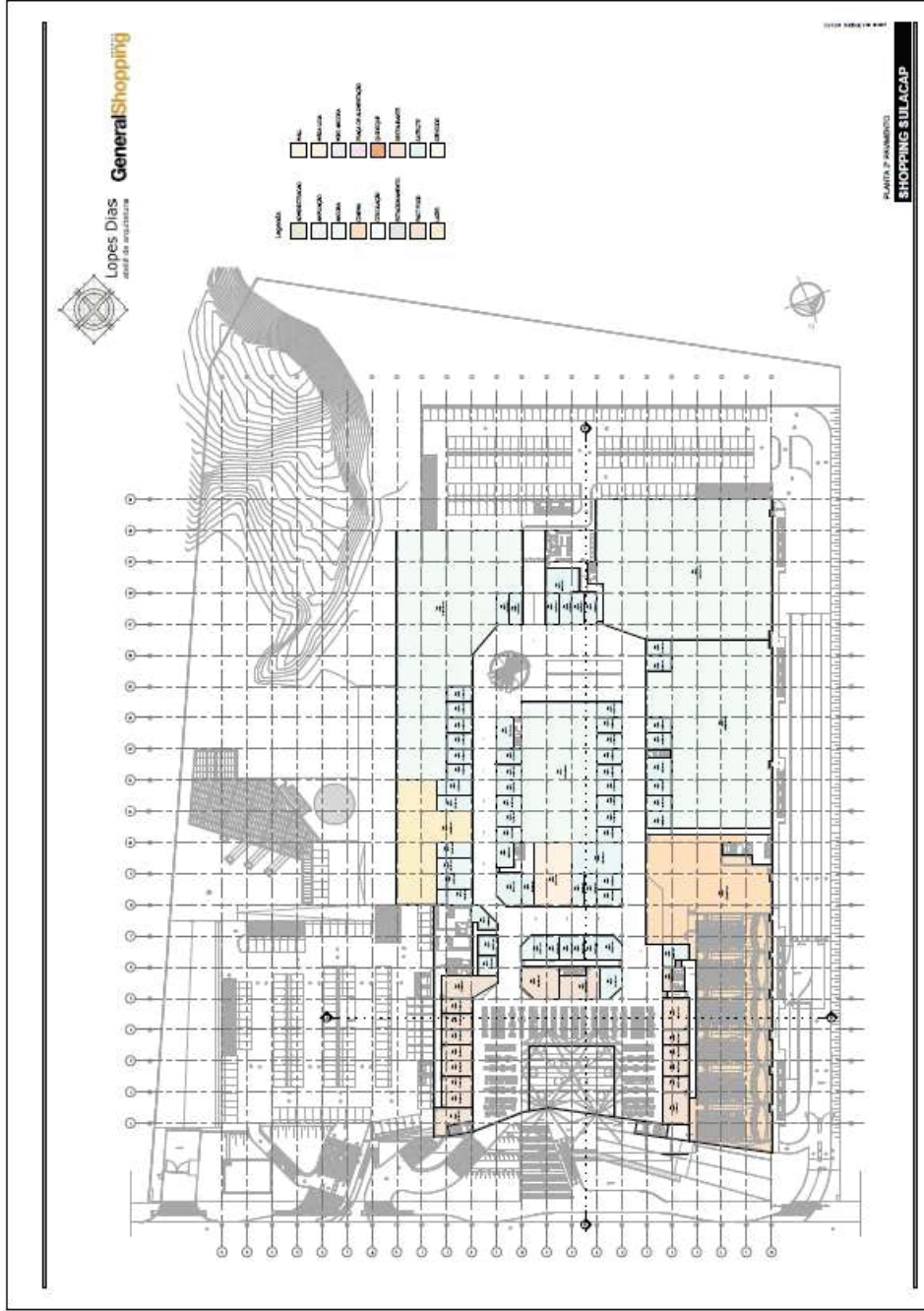
VISTA GERAL DO TERRENO – VISTA 2

C

**PLANTAS DO
EMPREENDIMENTO**

PLANTAS DO EMPREENDIMENTO





ESTUDO DE VIABILIDADE

1

ESTUDO DE VIABILIDADE

1.1 PREMISSAS DA VIABILIDADE

1.1.1 Formato de Investimento

Está sendo estruturado um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que deverá adquirir parte do Parque Shopping Sulacap.

De acordo com a RB Capital, responsável pela estruturação do FII, o mesmo deverá adquirir 44% do Parque Shopping Sulacap.

Pelas regras da estruturação deste FII, a captação do montante necessário para a aquisição do empreendimento será totalmente realizada no lançamento do FII, o qual deve ocorrer até o mês de junho de 2011.

Para compensar a falta de receitas do Parque Shopping Sulacap durante sua construção e com o intuito de tornar o FII mais atrativo para investidores, a General Shopping Brasil garantirá aos cotistas do FII uma rentabilidade nominal anual mínima de 85% do valor do CDI por um período de 5 anos após a constituição efetiva do Fundo de Investimento Imobiliário.

Para as análises mostradas neste estudo de viabilidade consideramos as premissas apresentadas no quadro abaixo, além daquelas mostradas nos itens que o seguem.

Principais Premissas	
Valor de Avaliação (R\$) - Base Junho de 2011 – 100% do Empreendimento	237.600.000
Valor de Aquisição (R\$) - Base Junho de 2011 – 44% do Empreendimento	104.544.000
Rentabilidade Garantida GSB (% CDI)	85%
CDI no período de 5 anos	12,00% a.a.
Data de Inauguração do Empreendimento	2 anos após lançamento do FII

a. Valor de Emissão

A Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário será feita considerando o valor de aquisição de 44% do Parque Shopping Sulacap e o valor necessário para Gerenciamento das Obras do Shopping Center até sua conclusão, estimado pelos estruturadores do FII em cerca de R\$ 3.256.000.

A tabela a seguir resume os valores contemplados para a Emissão.

Valores Contemplados no FII The One	
Valor de Aquisição (R\$) - Base Junho de 2011 – 44% do Empreendimento	104.544.000
Custo de Gerenciamento de Obras	3.256.000
Valor da Emissão (R\$)	107.800.000

b. Despesas Não Recorrentes

De acordo com as regras do Fundo de Investimento Imobiliário em análise, as despesas não recorrentes necessárias para a estruturação e comercialização do FII serão de responsabilidade integral da General Shopping Brasil e, portanto, não foram consideradas neste estudo de viabilidade. Considerou-se apenas o custo de gerenciamento de obras previsto pela RB Capital.

c. Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos recorrentes operacionais do fundo, conforme dados fornecidos pela RB Capital.

Despesas Recorrentes	
Taxa de Administração (Sobre o Valor da Emissão)	0,20%
Taxa de Gestão (Sobre o Valor da Emissão)	0,015%
Taxa de Consultoria Imobiliária (Sobre o Valor da Emissão)	0,015%
Taxa BM&Fbovespa	7.700 /ano
Avaliação de Ativos	30.000 /ano
Auditoria	16.000 /ano
Taxa Selic/Cetip	17.442 /ano
Taxa CVM	23.040 /ano

1.1.2 Fluxo de Caixa do FII

A análise de estudo de viabilidade do FII Parque Shopping Sulacap resultou no fluxo de caixa⁶ mostrado na página a seguir.

⁶ Fluxo de caixa em moeda forte, ou seja, desconsiderando o efeito da inflação.

FII PARQUE SHOPPING SULACAP							
FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ANOS 1 A 6							
Aquisição de 44% do Empreendimento Valores em Reais (R\$)	BASES	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		0	0	18.618.037	19.793.340	20.978.157	22.056.063
Investimentos/Manutenção (após a inauguração)	0,25%	0	0	-52.391	-55.354	-58.726	-61.435
RECEITA LÍQUIDA 100% DO EMPREENDIMENTO		0	0	18.565.646	19.737.986	20.919.431	21.994.628
RECEITA LÍQUIDA PROPORCIONAL FUNDO (44%)		0	0	8.168.884	8.684.714	9.204.550	9.677.636
DESPESAS RECORRENTES DO FUNDO		-342.122	-342.122	-342.122	-342.122	-342.122	-342.122
Taxa de Administração (Sobre o Valor da Emissão)	0,20%	-215.600	-215.600	-215.600	-215.600	-215.600	-215.600
Taxa de Gestão (Sobre o Valor da Emissão)	0,015%	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170
Taxa de Consult. Imob. (Sobre o Valor da Emissão)	0,015%	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170
Taxa BM&Fbovespa	7.700	-7.700	-7.700	-7.700	-7.700	-7.700	-7.700
Avaliação de Ativos	30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Auditoria	16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000
Taxa Selic/Cetip	17.442	-17.442	-17.442	-17.442	-17.442	-17.442	-17.442
Custo CVM	23.040	-23.040	-23.040	-23.040	-23.040	-23.040	-23.040
BALANÇO DO FII		-342.122	-342.122	7.826.762	8.342.592	8.862.428	9.335.514

FII PARQUE SHOPPING SULACAP							
FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ANOS 7 A 12							
Aquisição de 44% do Empreendimento Valores em Reais (R\$)	BASES	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		22.808.395	23.332.493	23.700.880	24.076.186	24.458.547	24.848.105
Investimentos/Manutenção (após a inauguração)	0,25%	-63.432	-64.823	-65.800	-66.795	-67.809	-68.842
RECEITA LÍQUIDA 100% DO EMPREENDIMENTO		22.744.963	23.267.670	23.635.081	24.009.391	24.390.738	24.779.262
RECEITA LÍQUIDA PROPORCIONAL FUNDO (44%)		10.007.784	10.237.775	10.399.436	10.564.132	10.731.925	10.902.875
DESPESAS RECORRENTES DO FUNDO		-342.122	-342.122	-342.122	-342.122	-342.122	-342.122
Taxa de Administração (Sobre o Valor da Emissão)	0,20%	-215.600	-215.600	-215.600	-215.600	-215.600	-215.600
Taxa de Gestão (Sobre o Valor da Emissão)	0,015%	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170
Taxa de Consult. Imob. (Sobre o Valor da Emissão)	0,015%	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170	-16.170
Taxa BM&Fbovespa	7.700	-7.700	-7.700	-7.700	-7.700	-7.700	-7.700
Avaliação de Ativos	30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Auditoria	16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000
Taxa Selic/Cetip	17.442	-17.442	-17.442	-17.442	-17.442	-17.442	-17.442
Custo CVM	23.040	-23.040	-23.040	-23.040	-23.040	-23.040	-23.040
BALANÇO DO FII		9.665.662	9.895.653	10.057.314	10.222.010	10.389.803	10.560.753

1.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS

1.2.1 Rentabilidade Líquida

Para o cálculo da rentabilidade do FII Parque Shopping Sulacap, consideramos a garantia de rentabilidade nominal dada pela General Shopping Brasil pelo período de 5 anos iniciais do Fundo.

As premissas adotadas apresentaram os seguintes resultados reais, partindo-se de um valor de lançamento do FII de R\$ 107.800.000:

ANÁLISE DA RENTABILIDADE ANUAL Valores em Moeda Forte (R\$)	ANOS 1 A 6					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
Fluxo de Caixa do FII	-342.122	-342.122	7.826.762	8.342.592	8.862.428	9.335.514
Complementação de Renda por Parte da GSB	11.337.722	10.716.471	2.028.869	1.020.258	32.279	0
Fluxo de Caixa do Cotista	10.995.600	10.374.349	9.855.631	9.362.850	8.894.707	9.335.514
Rentabilidade Ano a Ano	10,20%	9,62%	9,14%	8,69%	8,25%	8,66%

ANÁLISE DA RENTABILIDADE ANUAL Valores em Moeda Forte (R\$)	ANOS 7 A 12					
	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Fluxo de Caixa do FII	9.665.662	9.895.653	10.057.314	10.222.010	10.389.803	10.560.753
Complementação de Renda por Parte da GSB	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa do Cotista	9.665.662	9.895.653	10.057.314	10.222.010	10.389.803	10.560.753
Rentabilidade Ano a Ano	8,97%	9,18%	9,33%	9,48%	9,64%	9,80%

Rentabilidade Líquida Anual Real do Fundo Considerando seu Valor de Emissão	
Ano 1	10,20%
Ano 2	9,62%
Ano 3	9,14%
Ano 4	8,69%
Ano 5	8,25%
Ano 6	8,66%
Ano 7	8,97%
Ano 8	9,18%
Ano 9	9,33%
Ano 10	9,48%
Ano 11	9,64%
Ano 12	9,80%

Para o cálculo da rentabilidade nominal do FII Parque Shopping Sulacap, adotamos projeções de inflação⁷ para os próximos anos conforme estimativa apresentada pelo boletim Focus do Banco Central do Brasil.

As premissas adotadas apresentaram os seguintes resultados nominais, partindo-se de um valor de lançamento do FII de R\$ 107.800.000:

ANÁLISE DA RENTABILIDADE ANUAL Valores em Reais Nominais (R\$)	ANOS 1 A 6					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
Fluxo de Caixa do FII	-342.122	-361.452	8.682.423	9.717.378	10.839.022	11.988.503
Complementação de Renda por Parte da GSB	11.337.722	11.357.052	2.313.177	1.278.222	156.578	0
Fluxo de Caixa do Cotista	10.995.600	10.995.600	10.995.600	10.995.600	10.995.600	11.988.503
Rentabilidade Ano a Ano	10,20%	10,20%	10,20%	10,20%	10,20%	11,12%

ANÁLISE DA RENTABILIDADE ANUAL Valores em Reais Nominais (R\$)	ANOS 7 A 12					
	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Fluxo de Caixa do FII	13.033.096	14.010.375	14.951.218	15.955.859	17.028.661	18.174.288
Complementação de Renda por Parte da GSB	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa do Cotista	13.033.096	14.010.375	14.951.218	15.955.859	17.028.661	18.174.288
Rentabilidade Ano a Ano	12,09%	13,00%	13,87%	14,80%	15,80%	16,86%

Rentabilidade Líquida Anual Nominal do Fundo Considerando seu Valor de Emissão	
Ano 1	10,20%
Ano 2	10,20%
Ano 3	10,20%
Ano 4	10,20%
Ano 5	10,20%
Ano 6	11,12%
Ano 7	12,09%
Ano 8	13,00%
Ano 9	13,87%
Ano 10	14,80%
Ano 11	15,80%
Ano 12	16,86%

Os estudos⁸ indicaram também uma taxa interna de retorno (TIR) nominal de 15,37%a.a. e uma taxa interna de retorno (TIR) real de 10,45%a.a.

⁷ Estimativa de inflação de 5,65% para o primeiro ano e 5,00% para os demais anos da análise.

⁸ Embora o FII tenha prazo indeterminado de existência, para o correto cálculo dos valores das taxas internas de retorno (TIR) nominal e real, foi necessário considerar o valor residual do investimento ao final do 12º ano de análise do fluxo de caixa.

ANEXO VI

Projeto de Parque Shopping Sulacap

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE SHOPPING CENTER SITUADO NA AVENIDA MARECHAL FONTENELLE - LOTE 01 SULACAP - RJ - PAL 43.720

ESCALA	1/500	01/07	PLANTA DE SITUAÇÃO
DATA	18/12/2007		

O PROPRIETÁRIO: _____

P. R. P. A.: _____

BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO
ARQUITETO CREA Nº 9740-D - 5ª REGIÃO

P. R. E. O.: _____

BERNARDO JOSÉ DE FIGUEIREDO
ARQUITETO Nº 9740-D 5º REGIÃO

NR. DO PROCESSO	OBS.
oe/20.037/07	18.02.08

PR. ... A ... DA ... DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DIRETORIA DE LICENCIAMENTO E REGISTRO
COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO E REGISTRO

A PROVA

EM 03/03/08

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

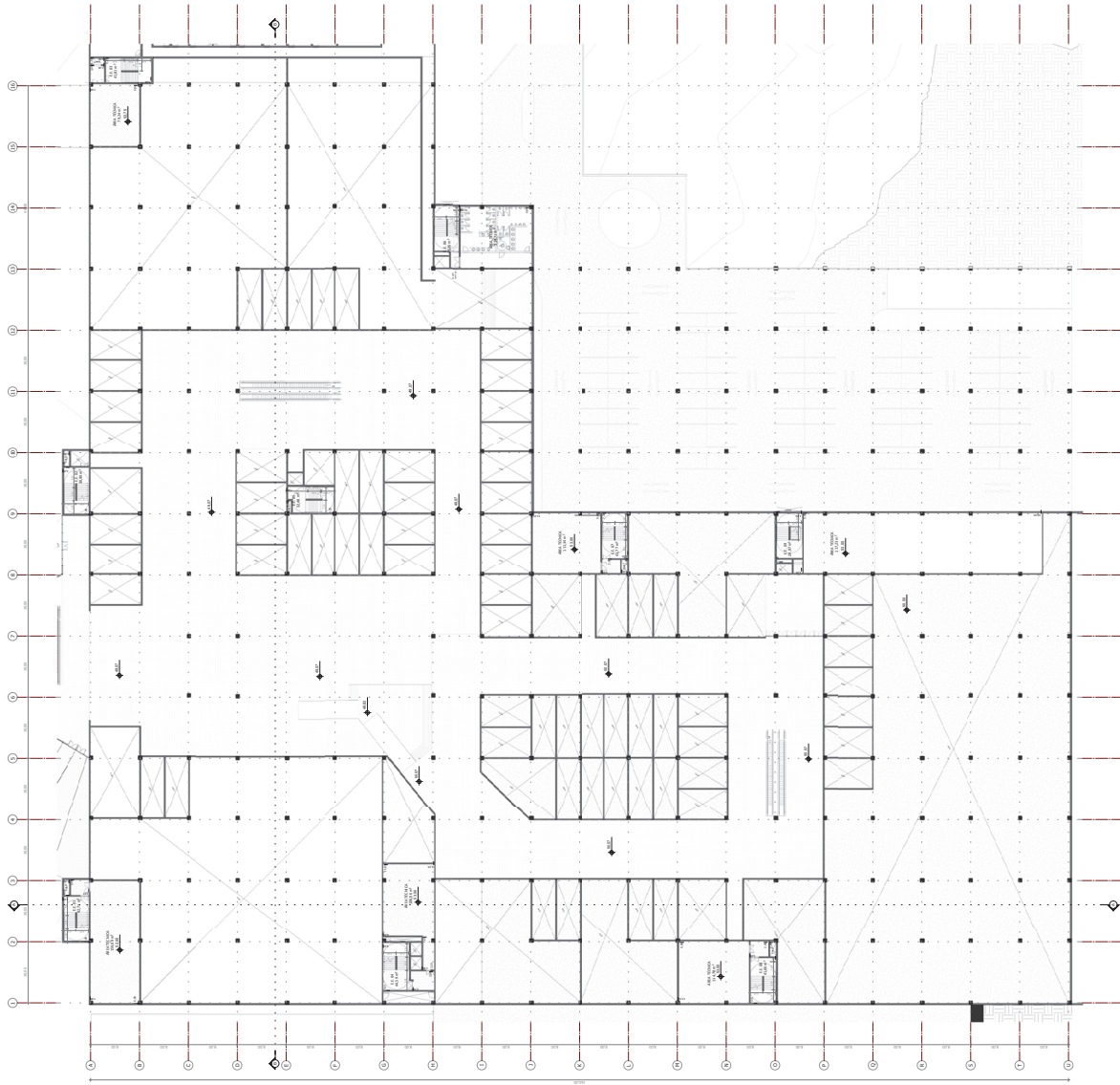
Silvio Henrique Pacheco de Oliveira
Coordenador - Mat. 11.117 C60-1
CREA 831023251-1 - SNG, CGPL/CLE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

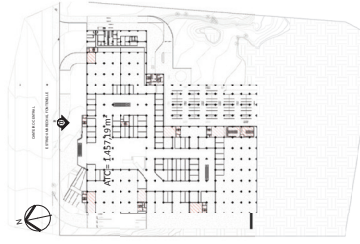
ANEXO VII

Projeto Modificativo do Parque Shopping Sulacap

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1 - 5,50 Piso Técnico 1º pavimento

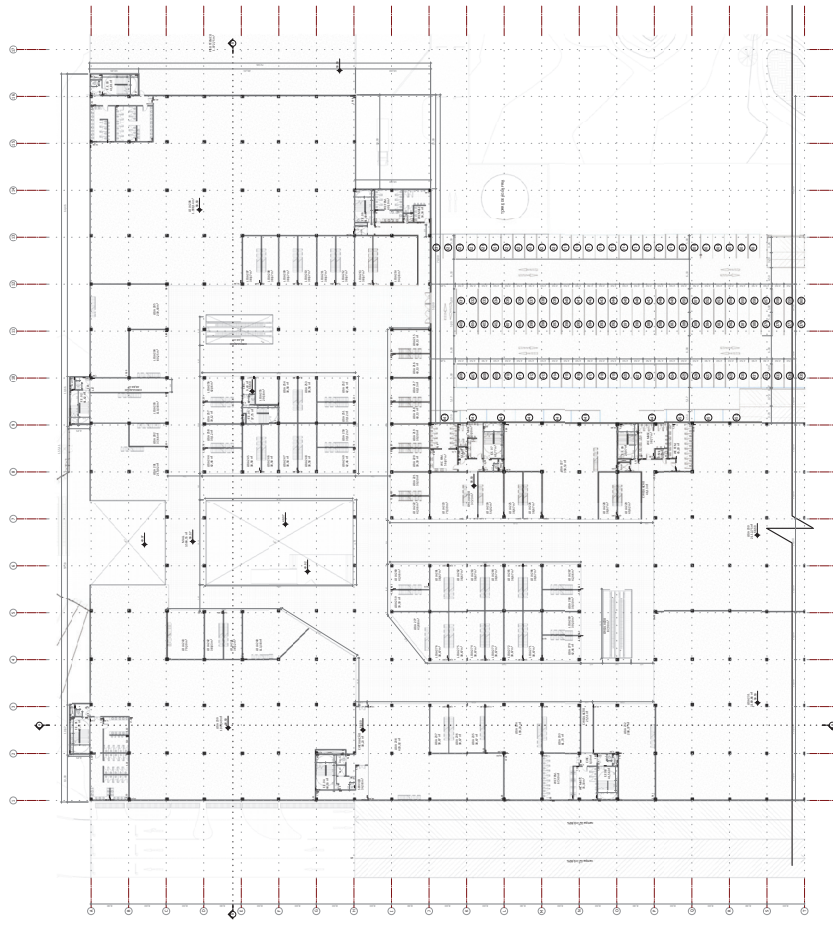


2 - Planta de situação - Jitu 1º pavimento

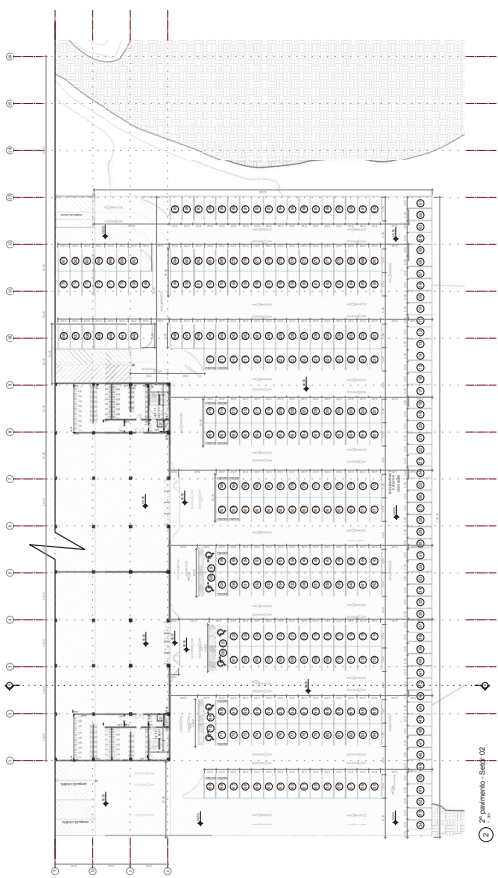
NOTAS:
 1. OBRAS DE CONSERVAÇÃO DE BENS CULTURAIS DE INTERESSE HISTÓRICO, ARTÍSTICO OU TURÍSTICO, DE ACORDO COM O ART. 16º DO DECRETO Nº 35.638/2015, DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Substituição de projeto aprovado para a construção de shopping center situado na Avenida Marechal Fontenele, nº 3945 - SuicappRJ

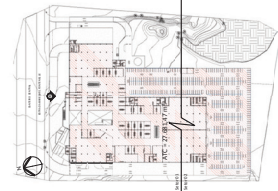
TIPO DE ANÁLISE	Planta Tipo Técnico - 1º Pavimento
DATA	05/04/11 05/09
PROJETISTA	
P. R. S. A.	
P. A. L. E. O.	
REVISÃO	02/20/09/07
ORÇ.	



① 2º pavimento - Sobe 01



② 2º pavimento - Sobe 02

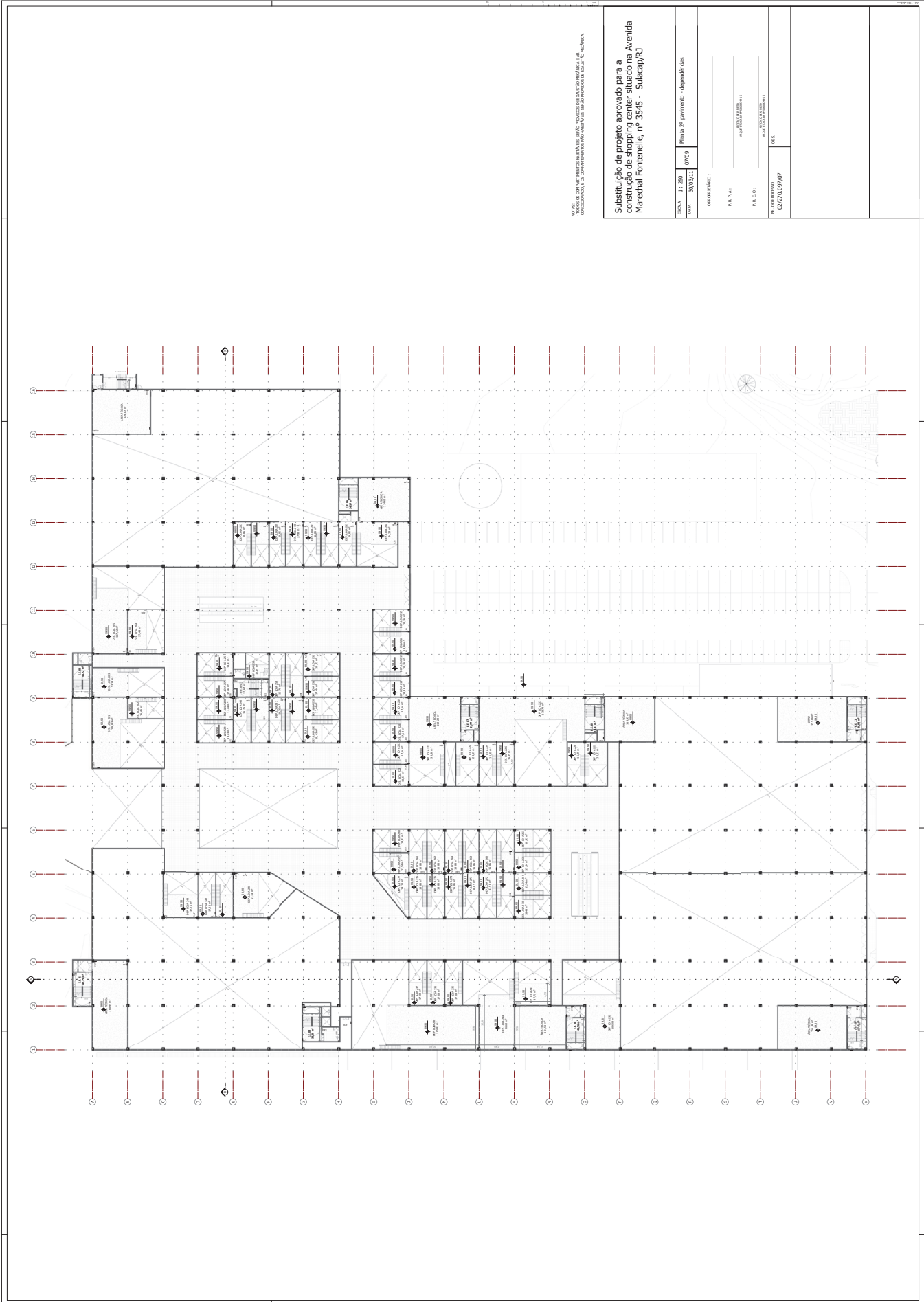


③ Plano de Situação - 2º pavimento

Nota: O presente Projeto não tem validade para ser utilizado em qualquer outro local que não seja o especificado no mesmo.

Substituição de projeto aprovado para a
 construção de um edifício de 2º pavimento
 na Avenida Francisco de Sá, nº 3545 - Subscip/R3

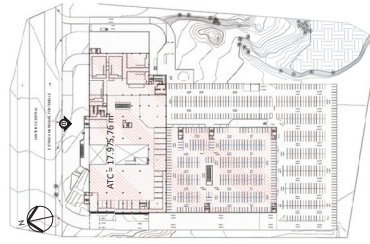
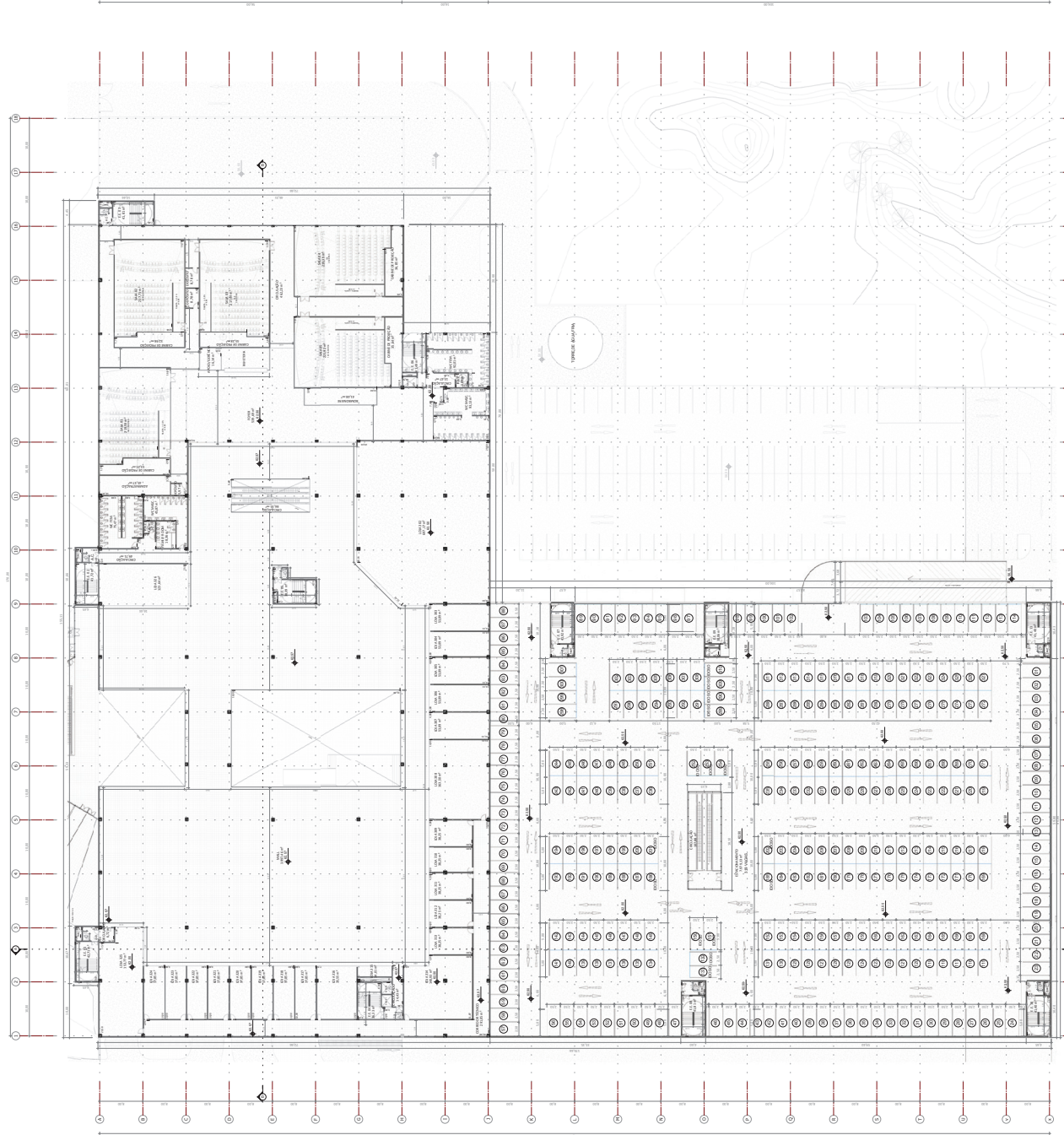
PROJ. ARQUITETÓNICO	ARQUITETO	ÁREA 2º pavimento
PROJ. MECÂNICO	PROJ. MECÂNICO	
PROJ. ELÉTRICO	PROJ. ELÉTRICO	
PROJ. HÍDRAULICO	PROJ. HÍDRAULICO	
PROJ. SANEAMENTO	PROJ. SANEAMENTO	
PROJ. VENTILAÇÃO	PROJ. VENTILAÇÃO	
PROJ. INSTALAÇÃO	PROJ. INSTALAÇÃO	
PROJ. PAVIMENTOS	PROJ. PAVIMENTOS	
PROJ. SINALIZAÇÃO	PROJ. SINALIZAÇÃO	
PROJ. SEGURANÇA	PROJ. SEGURANÇA	
PROJ. OUTROS	PROJ. OUTROS	



NOTAS:
 1. OBRAS DE CORREÇÃO DE ERROS DEBEM SER EXECUTADAS ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS DE INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS, PARA NÃO OCORREREM INTERFERÊNCIAS.

Substituição de projeto aprovado para a construção de shopping center situado na Avenida Piaçeval Fontenele, nº 3945 - Sulacap/RJ

ESCALA: 1:200	Revista 2ª. parâmetros - dependentes
TÍTULO: 30/03/11	07/09
PROJETISTA:	
P. R. S. A.:	
P. A. L. E. O.:	
PROJETO: 02/20/09/707	082



2 Planta de Situação - 3º Pavimento

NOTAS:
 1. OBRAS DE CORREÇÃO DE NÍVEL DEBEM SER EXECUTADAS ANTES DO INÍCIO DA OBRA.
 2. OBRAS DE CORREÇÃO DE NÍVEL DEBEM SER EXECUTADAS ANTES DO INÍCIO DA OBRA.

Substituição de projeto aprovado para a construção de shopping center situado na Avenida Piaçeval Fontenele, nº 3945 - Sulacap/RJ

TIPO: Atividade

DATA: 06/04/11

PROJ: 08/09

PROJ: 3º pavimento

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

PROJ: 08/09

3º pavimento
 1:250

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Contrato de Consultoria Imobiliária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de contratante,

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º ● ("Fundo"), neste ato representado por seu administrador **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados ("Administrador");

e, de outro lado, na qualidade de contratada,

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Consultor Imobiliário").

O Fundo, representado pelo Administrador e o Consultor Imobiliário, em conjunto, serão doravante referidos como "Partes", e, individualmente, como "Parte";

Considerando que:

- (a) O Fundo foi constituído em 10 de maio de 2011, sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, sendo regido pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis da legislação nacional, bem como pelo disposto em seu regulamento, conforme registrado em 10 de maio de

2011, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo-SP sob o nº 1.327.993 (“Regulamento”);

- (b) O Fundo tem por objeto adquirir e participar da exploração, em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ (“Imóvel”), bem como em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o Centro de Compras, tipo *shopping center*, que será denominado “Parque Shopping Sulacap”, cujas características estão detalhadas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº 02/270.097/07, em 03 de março de 2008, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 02/270.097/2007, o qual será objeto de um projeto modificativo, a ser submetido a análise dos órgãos competentes (“Shopping Center” e, em conjunto com o Imóvel, o “Empreendimento”), que será construído sobre o Imóvel, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Parque Shopping Sulacap via locação ou arrendamento da área locável, recebimento de luvas, com exceção das luvas referentes à primeira locação das áreas comerciais do Empreendimento, publicidade, realização de eventos, exploração da área de estacionamento, dentre outras atividades inerentes à exploração de *shopping center*, ou ainda por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização do Imóvel, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda da participação no Empreendimento ou no Imóvel;
- (c) O Consultor Imobiliário possui amplo conhecimento na avaliação, análise, desenvolvimento e gerenciamento de projetos imobiliários; e
- (d) O Fundo deseja contratar o Consultor Imobiliário para, observado o *quantum* previsto neste instrumento e no Regulamento, realizar o acompanhamento das atividades desenvolvidas pela empresa responsável pela administração do Empreendimento, bem como o monitoramento das demonstrações de resultado e assessoria para análise de viabilidade de expansões do Empreendimento.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária* (“Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 O presente instrumento tem por objeto a prestação de serviços, por parte do Consultor Imobiliário em favor do Fundo, de consultoria profissional na área imobiliária, em especial na modalidade de shopping center. O Consultor Imobiliário será responsável pelas seguintes atividades:

- (a) Assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas ao Imóvel, observadas as disposições e restrições contidas neste Contrato e no Regulamento;
- (b) Acompanhamento das atividades desenvolvidas pela empresa contratada responsável para administração direta do Empreendimento;
- (c) Análise e monitoramento das demonstrações de resultados obtidos do Empreendimento;
- (d) Assessoria ao Fundo na análise de viabilidade dos processos de Expansões que eventualmente vierem a ser propostos;
- (e) Recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias ou alteração das estratégias comerciais e financeiras do Empreendimento visando a manutenção do valor do ativo imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- (f) Preparar e entregar ao Administrador, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro e de agosto de cada ano, relatório semestral contemplando análise técnica conclusiva no âmbito das atividades elencadas nas alíneas “b”, “c” e “e” acima.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

2.1 O Consultor Imobiliário deverá observar as seguintes regras de conduta:

- (a) Desempenhar suas atribuições de modo a atender o objetivo e política de investimentos do Fundo, bem como os limites e condições estabelecidos neste Contrato e no Regulamento;
- (b) 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 venham a ser por ela cometidas;

- (c) Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com o Administrador e com os cotistas do Fundo;
- (d) Manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e do Administrador, toda a documentação, análises setoriais e demais estudos relativos aos investimentos realizados ou que poderiam ter sido realizados pelo Fundo; e
- (e) Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data da solicitação, exceto se outro prazo for acordado entre as Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO

3.1 O Fundo, através do Administrador, obriga-se a:

- (a) Seguir, com rigor e estrita observância, as orientações e determinações emitidas pelo Consultor Imobiliário em relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo, desde que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo e com as cláusulas e condições previstas neste Contrato e no Regulamento; e
- (b) Efetuar o pagamento da remuneração do Consultor Imobiliário na forma prevista na Cláusula Quarta deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO

4.1 Pelos serviços prestados ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração anual, a ser descontada da Taxa de Administração do Fundo, conforme definida no Regulamento, equivalente a 0,015% (zero vírgula zero um cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido no Regulamento, limitada a um valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano, 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.

4.1.1 A remuneração aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo descontada da Taxa de Administração e será acrescida dos tributos incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro

Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes.

4.1.2. Os valores previstos acima serão atualizados mensalmente a partir desta data pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

4.2 As eventuais despesas antecipadas pelo Consultor Imobiliário na prestação dos serviços previstos no presente Contrato deverão ser reembolsadas pelo Fundo, ou por quem este vier a indicar, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento, pelo Administrador, do relatório que discriminar e comprovar tais gastos.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Este Contrato vigorará desde a data de sua assinatura, até o fim do prazo de existência do Fundo e/ou até que seja extinto o Fundo, podendo ser denunciado, pelo Consultor Imobiliário, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência. O presente Contrato pode ser rescindido pelo Fundo, observadas as disposições constantes do Regulamento para aprovação em assembléia geral de cotistas de destituição do Consultor Imobiliário, igualmente mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

5.2. O presente Contrato será considerado automaticamente rescindido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

- (a) extinção ou liquidação do Fundo;
- (b) decretação de recuperação judicial, falência, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Imobiliário; ou
- (c) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem manutenção do Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato.

5.3. Não se estabelecerá entre o Consultor Imobiliário, o Fundo ou o Administrador qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo, competindo, portanto, a cada uma das Partes, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor. Não

se estabelecerá em razão dos serviços prestados, qualquer vínculo empregatício entre o Consultor Imobiliário e o Fundo, o Administrador ou pessoas que eventualmente trabalhem por ordem das mesmas.

5.4. Este Contrato não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por aditamento por escrito, firmado pelas Partes.

5.5. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das Partes.

5.6. O presente Contrato representa o inteiro entendimento entre as Partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

5.7. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra Parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (*e-mail*) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados.

Se para o Fundo:

Por meio de seu Administrador:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citi.com.br/corporate

Se para o Consultor Imobiliário:

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

5.8. A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das Partes na execução deste Contrato e na observância das disposições legais aplicáveis.

5.9. Qualquer disposição deste Contrato que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

5.10. O Consultor Imobiliário, no ato da assinatura do presente Contrato, declara sua ciência acerca de todo o conteúdo do Regulamento, seus objetivos, sua política de investimentos e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

CLÁUSULA SEXTA - MULTA

6.1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido.

CLÁUSULA SÉTIMA - SIGILO

7.1. As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais completo sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponíveis quando da distribuição das cotas do Fundo em sede de oferta pública de distribuição.

7.2. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente Contrato subsistirá à rescisão ou término do presente Contrato, pelo prazo de 02 (dois) anos.

CLÁUSULA OITAVA - CESSÃO

8.1. Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem a expressa anuência da outra Parte, ressalvada a hipótese de as Partes cederem-no total ou parcialmente a empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos, desde que os cessionários sejam devidamente habilitados para o desenvolvimento de suas atividades.

CLÁUSULA NONA - LEGISLAÇÃO, FORO E ARBITRAGEM

9.1. Os termos e condições deste Contrato devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Qualquer controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

9.2.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC (doravante designado o "Regulamento da Câmara").

9.2.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros (o "Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

9.2.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

9.2.4. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, exclusivamente para medidas cautelares ou coercitivas, provisionais ou permanentes, assim como a execução da sentença arbitral.

9.2.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

9.2.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

9.2.7. As Partes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÃO FINAL

10.1. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [completar] de [completar] de 2011.

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
por seu Administrador Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Minuta do Segundo Aditamento à Convenção de Condomínio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO, RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO OBJETO DA AVERBAÇÃO SOB Nº 7 NA MATRÍCULA REGISTRO SOB Nº 127.496/2DN6/59 DO OITAVO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ

Pelo presente Instrumento Particular de Segundo Aditamento, Retificação e Ratificação da Convenção do Condomínio Civil Voluntário, celebrado pelas partes abaixo relacionadas, daqui por diante designada apenas "**CONVENÇÃO**",

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2466, 22º andar, conjunto 221, CPNJ nº 08.857.920/0001-32, representada, neste ato – nos termos da cláusula 10 de seu **Contrato Social**, pelo seu **administrador, Alessandro Poli Veronezi**, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.896.246, emitida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 153.188.398-27, residente em Guarulhos/SP, na Rua Brás Cubas, 123, apartamento 101, Centro, daqui por diante designada apenas **Fonte**;

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº [*], neste ato, devidamente representado por seu administrador, nos termos de seu Regulamento, CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP.: 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, daqui por diante designada apenas **Fundo**;

e

RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 595, sala 506, parte, CNPJ nº 08.892.576/0001-12, representada neste ato, pelo seu **administrador**, nos termos da cláusula VI do seu **Contrato Social, Sérgio Renato Brandão Marins**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade nº 2039372-5, emitida pelo CRA/RJ, carteira de habilitação nº 01307220783, emitida pelo Detran/RJ em 20.07.2006, inscrito

no CPF sob o nº 019.156.337-45, residente e domiciliado neste município, na Av. Aquarela do Brasil, 333, bloco 3, nº 302, São Conrado, de agora em diante denominada apenas **Rubicon** e , em conjunto com Fonte e o Fundo, daqui por diante, designada **CONDÔNINAS** ou **Partes**;

na qualidade de únicas proprietárias, em condomínio civil voluntário, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes, do Código Civil, da totalidade do imóvel situado no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na forma (i) das escrituras lavradas, em 7 de abril de 2.008, perante o 21º Tabelionato de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, livro 2879, folhas 015/019; (ii) da escritura de compra e venda lavrada em 07 de maio de 2010, perante o 21º Tabelionato de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, livro 3062, folhas 181 a 186, [ainda não levada a registro] [GSB, favor confirmar]; e (iii) da escritura de compra e venda lavrada em [*], perante o [*]º Tabelionato de Notas da Comarca de [*], livro [*], folhas [*], ainda não levada a registro, no qual será construído e instalado um **"SHOPPING CENTER"**, na proporção de uma parte ideal correspondente a 51% (cinquenta e um por cento) titulada pela **FONTE**, de uma parte ideal correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento) titulada pelo **FUNDO** e de uma parte ideal correspondente a 5% (cinco por cento) titulada pela **RUBICON**, estando aludido imóvel situado na Avenida Marechal Fontenelle, lado ímpar, Lote nº 1 do PA 43.720, de 1ª Categoria, localizado a 222,00m depois do meio da curva de concordância com o lado direito da Avenida Carlos Pontes, lado par, nesta Capital do Rio de Janeiro, medindo 222,00m de frente pela Avenida Marechal Fontenelle; 188,90m nos fundos; 31,60m com a medida anterior um ângulo obtuso interno; 269,00m à direita; 267,50m à esquerda, confrontando à direita com o Lote 1 do PA 40.094, à esquerda com Terras de Propriedade da Administradora de Bens Imóveis Virante Ltda., e nos fundos com Jardim Sulacap da Sul América de Capitalização S/A, medidas e confrontações estas constantes da matrícula nº **127.496/2DN6/59**, aberta junto ao Cartório do 8º Ofício do Registro de Imóveis, do município do Rio de Janeiro, inscrito no FRE sob o nº **1.719.401-0**, CL **11.238-3** (bairro: Jardim Sulacap), o qual é resultante do remembramento dos imóveis objeto do Lº 2DD/4, fls 131, nº 92.894, ou seja, lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Avenida Marechal Fontenelle, conforme faz certo Av. 1 da citada matrícula nº 127.496/2DN6/59,

e, ainda, na qualidade de intervenientes-anuentes:

[*], com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2466, 22º andar, conjunto 221, CPNJ nº [*], representada neste ato, nos termos da cláusula [*] de seu [*] **Social**, pelo seu **administrador**,

Alessandro Poli Veronezi, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.896.246, emitida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 153.188.398-27, residente em Guarulhos/SP, na Rua Brás Cubas, 123, apartamento 101, Centro, daqui por diante designada apenas **Sócia Fonte 1**; e

ALESSANDRO POLI VERONEZI, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.896.246, emitida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 153.188.398-27, residente em Guarulhos/SP, na Rua Brás Cubas, 123, apartamento 101, Centro, daqui por diante designada apenas **Sócio Fonte 2**; sendo a **Sócia Fonte 1** e o **Sócio Fonte 2** adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "**Sócios Fonte**".

resolvem, de pleno e comum acordo, aditar, retificar e ratificar a convenção de condomínio civil voluntário do "**SHOPPING CENTER SULACAP**", datada de 7 de abril de 2.008, averbada em 15 de outubro de 2.008, perante o 8º (Oitavo) Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, sob nº 7, na matrícula **127.496/2DN6/59**, já aditada, retifica e ratificada mediante instrumento datado de 17 de maio de 2010, [ainda não averbada / averbada em [*], perante o 8º (Oitavo) Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, sob nº [*], na matrícula **127.496/2DN6/59**], em razão da alteração das frações ideais do **CONDOMÍNIO CIVIL** tituladas por cada uma das **CONDÔMINAS**, dando nova redação à aludida convenção, que passa a vigorar com as disposições seguintes:

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO "PARQUE SHOPPING SULACAP "

- I. 1. PRESSUPOSTOS BÁSICOS:** - 1.1. Concordam as **CONDÔMINAS** que o projeto, construção, implantação, bem como eventuais alterações e ampliações no **SHOPPING CENTER**, deverão ser realizadas de acordo com as características peculiares aos centros de compras, também designados *shopping centers*, posto que não se confundem com lojas de rua ou de galeria. 1.2. Tendo em vista os termos do dispositivo supra, as **CONDÔMINAS** estão perfeitamente de acordo que: (i) devem promover, em perfeita comunhão de objetivos e de ações, a operação do **SHOPPING CENTER**, que, pela sua destinação, se caracteriza como bem indivisível, nos termos da legislação aplicável, operação essa que deve ser realizada de forma a

proporcionar às **CONDÔMINAS**, com segurança, o melhor resultado possível; (ii) independentemente do exercício isolado dos direitos que cabem a cada **CONDÔMINA**, devem preservar o **SHOPPING CENTER** e sua destinação, bem como concorrer para sua boa e eficiente administração; (iii) o interesse coletivo do **SHOPPING CENTER** deve sempre prevalecer sobre o individual; (iv) o **SHOPPING CENTER**, em face de sua destinação, se trata de bem indivisível, nos termos do Código Civil.

II. 2. DISPOSIÇÕES GERAIS: 2.1. O **CONDOMÍNIO CIVIL** é regido por esta Convenção e pelas normas legais que lhe forem aplicáveis (artigos 1.314 e seguintes do Código Civil). 2.2. O **CONDOMÍNIO CIVIL** é instituído no imóvel onde será construído o **SHOPPING CENTER**, situado presentemente na Avenida Marechal Fontenelle, lado ímpar, na forma constante da matrícula **127.496/2DN6/59**, aberta junto ao Cartório do 8º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, incluindo seus futuros espaços comerciais, quiosques, suas áreas comuns, seu estacionamento e demais partes do empreendimento em apreço. 2.3. Eventuais ampliações deverão ter os respectivos projetos submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. 2.4. O **SHOPPING CENTER**, por sua natureza, é indivisível, motivo pelo qual, se qualquer das **CONDÔMINAS** optar por não mais participar do empreendimento, deverá vender sua participação, observadas as regras estipuladas na presente **CONVENÇÃO**, em especial nas cláusulas 3.2. a 3.6. a seguir, sendo vedada, como condição essencial deste negócio jurídico, a extinção do **SHOPPING CENTER**, a não ser por deliberação da totalidade das **CONDÔMINAS**. 2.5. Esta Convenção obriga as **CONDÔMINAS** que a aprovarem e suas respectivas sucessoras a qualquer título, que a ela aderirão sob forma irrestrita, conforme cláusula a ser, obrigatoriamente, inserida nos instrumentos de alienação de parte ideal do imóvel. 2.6. A presente convenção de condomínio será automaticamente estendida a eventuais unidades, lojas, salões e áreas comerciais que venham a ser agregadas ao **Condomínio Civil Voluntário do "PARQUE SHOPPING SULACAP"**, por construção do prédio, sua ampliação ou qualquer outra forma, e que venham a ser de co-propriedade das **CONDÔMINAS**.

III. 3. DA PARTICIPAÇÃO DAS CONDÔMINAS: - 3.1 A participação das **CONDÔMINAS** no **CONDOMÍNIO CIVIL** é idêntica ao percentual que cada uma delas detém como parte ideal, que será automaticamente alterada, na medida em que qualquer delas venha a alienar, no todo, ou parcialmente, sua parte ideal, a saber: **(I) FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA. 51% (cinquenta e um por cento), (II) FUNDO RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII 44% (quarenta e quatro por cento), e**

(III) RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 5% (cinco por cento). Cada **CONDÔMINA** tem direito ao percentual das receitas líquidas do **SHOPPING CENTER**, o qual será apurado e distribuído quinzenalmente, ou na periodicidade estabelecida em acordos por elas firmados ou deliberação em Assembléia Geral, na proporção de sua participação no **CONDOMÍNIO CIVIL**, conforme estipulada nesta **CONVENÇÃO**. 3.2. Cada **CONDÔMINA** poderá alienar, ceder ou transferir, no todo, ou parcialmente, a parte ideal que detém no **SHOPPING CENTER**, ou os direitos a ela inerentes, desde que ofereça, em igualdade de condições com terceiros, à(s) outras(s) **CONDÔMINA(S)**, na proporção que cada uma desta(s) detiver na propriedade do **SHOPPING CENTER**. 3.3. A proposta de alienação, cessão e transferência de parte ideal do **SHOPPING CENTER** deverá ser comunicada, por escrito, à(s) demais **CONDÔMINA(S)**, indicando, no instrumento da comunicação, o preço, a forma e o prazo de pagamento pertinentes à alienação, cessão e transferência, anexando à comunicação, cópia da oferta recebida. 3.4. O prazo para o exercício do direito de preferência por qualquer **CONDÔMINA** será de 30 (trinta) dias, contados da data em que esta tiver recebido a respectiva comunicação. 3.4.1 Caso mais de uma **CONDÔMINA** opte por exercer o direito de preferência aqui previsto, a parte ideal do **SHOPPING CENTER** da **CONDÔMINA** ofertante será dividida entre as demais **CONDÔMINAS** interessadas em sua aquisição, de acordo com a participação de cada uma delas no **SHOPPING CENTER**, excluída a participação da **CONDÔMINA** ofertante. 3.5. Não sendo entregue à **CONDÔMINA** ofertante, no prazo previsto em 3.4., comunicado, por escrito, pela(s) outra(s) **CONDÔMINA(S)**, indicando o exercício do direito de preferência, poderá aquela, livremente, alienar sua parte ideal a terceiros, nas condições ofertadas. 3.5.1. A transferência da Participação do Fundo no **SHOPPING** para os seus quotistas decorrente da liquidação do Fundo, bem como a alienação da participação detida pelo Fundo no **SHOPPING** a terceiros somente será válida e eficaz caso a **CONDÔMINA** adquirente declare, por escrito: (i) seu integral conhecimento do teor da presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**; e (ii) sua irrestrita e irrevogável adesão aos termos e condições aqui estabelecidas, subrogando-se integralmente nos direitos e obrigações da presente **CONVENÇÃO**. 3.6. A **CONDÔMINA** que exercer o direito de preferência terá o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, contados do exercício do direito de preferência, para efetivar a aquisição da parte ideal ofertada, nas condições propostas, respondendo por eventuais perdas e danos, na hipótese de deixar de efetivar a compra, mediante o pagamento do preço estipulado. 3.7. As **CONDÔMINAS** desde já concordam e ajustam que o direito de preferência aqui previsto não se aplica se a alienação, cessão ou transferência pretendida por qualquer das **CONDÔMINAS** for para sociedade controladora ou controlada,

direta ou indiretamente, ou que esteja sujeita ao controle comum direto ou indireto de tal **CONDÔMINA** (ou, no caso do Fundo, qualquer sociedade controladora ou controlada, direta ou indiretamente, ou que esteja sujeita ao controle comum direto ou indireto da RB Capital Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº [*] (“Parte Relacionada”)); ou para outros fundos que a RB Capital Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº [*] e/ou qualquer de sua Parte Relacionada participe como administradora, gestora ou consultora imobiliária). 3.8. Não exercido o direito de preferência, fica a **CONDÔMINA** ofertante liberada para vender sua fração ideal do **SHOPPING CENTER** ao terceiro interessado dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contado a partir do termo final do prazo mencionado na Cláusula 3.4 acima. 3.8.1. Após o decurso do prazo previsto na Cláusula 3.8 acima, sem a efetivação da alienação da fração ideal do **SHOPPING CENTER** da **CONDÔMINA** ofertante ao terceiro interessado, a **CONDÔMINA** ofertante, caso tenha a intenção de renovar a venda, deverá conceder novamente o direito de preferência às demais **CONDÔMINAS**. 3.9. Caso a **CONDÔMINA** ofertante do direito de preferência seja a **Fonte** ou o **Fundo**, ao exercer o direito de preferência, a **Fonte** ou o **Fundo**, conforme o caso, poderá, até o término do prazo previsto na Cláusula 3.4 acima, a seu exclusivo critério, optar por adicionar a sua respectiva fração ideal do **SHOPPING CENTER** à fração ideal do **SHOPPING CENTER** ofertada pela **CONDÔMINA** ofertante, observadas as mesmas condições de preço e pagamento oferecidas à **CONDÔMINA** ofertante (“Direito de Tag Along”). 3.9.1 As **CONDÔMINAS** desde já concordam que o Direito de Tag Along aqui previsto é exclusivo da **Fonte** e do **Fundo**, e apenas poderá ser exercido quando a **CONDÔMINA** ofertante for o **Fundo** ou a **Fonte**, não se aplicando à Rubicon ou qualquer outra **CONDÔMINA** que venha a integrar o **SHOPPING CENTER**. 3.9.2. Sem prejuízo do Direito de Tag Along, caso a **Fonte** pretenda alienar a totalidade de sua participação no **SHOPPING CENTER** a um terceiro que não seja controlado, direta ou indiretamente, pela General Shopping Brasil S.A., a **Rubicon** poderá, até o término do prazo previsto na Cláusula 3.4 acima, a seu exclusivo critério, optar por adicionar a sua respectiva fração ideal do **SHOPPING CENTER** à fração ideal do **SHOPPING CENTER** ofertada pela **Fonte**, observadas as mesmas condições de preço e pagamento oferecidas à **Fonte**. 3.10. O produto líquido das receitas e/ou rendas mensais, efetivamente recebidas pelo **CONDOMÍNIO CIVIL**, será distribuído pela **ADMINISTRADORA** às **CONDÔMINAS**, na proporção de parte ideal respectiva até o 5º (quinto) e 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao vencido, englobando os valores recebidos até aquela data, dele deduzidos eventuais despesas ou custos de responsabilidade do **CONDOMÍNIO CIVIL**, com vencimento até o dia 05 do mês subsequente, efetivando a distribuição mediante TED, para as contas-correntes bancárias indicadas pelas **CONDÔMINAS**, ou através de

outro meio que estas vierem a indicar. 3.11. Para os fins do disposto em 3.10. acima, entende-se por produto líquido a diferença positiva mensal, apurada entre o total de receitas efetivamente recebidas pelo **CONDOMÍNIO CIVIL**, durante o mês de referência, e o total das respectivas despesas, acrescidas das retenções que tenham de ser feitas por imposição legal, acordo ou deliberação da Assembléia das **CONDÔMINAS**, conforme adiante estipulado. 3.11.1. A regra retro consignada não se aplica (i) às receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) da 1ª (primeira) locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais, referentes à participação da **RUBICON** no **CONDOMÍNIO CIVIL**, as quais serão destinadas, exclusivamente, à **CONDÔMINA FONTE**; e (ii) às receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU), as quais, no que se refere à primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais, exclusivamente da edificação inicial, serão atribuídas exclusivamente à **CONDÔMINA FONTE**, sendo certo que, no caso de eventuais expansões do **SHOPPING CENTER**, as receitas decorrentes das cessões de direito de uso (CDU) da primeira locação de cada espaço, quiosque, e demais áreas comerciais de tal expansão serão devidas às **CONDÔMINAS**, de acordo com sua participação no **CONDOMÍNIO CIVIL**, observado o quanto previsto no inciso (i) retro. As receitas efetivamente recebidas pelo **CONDOMÍNIO CIVIL**, observado o quanto previsto no item 3.11.1 acima, serão distribuídas às **CONDÔMINAS**, obedecendo-se a proporção da participação de cada **CONDÔMINA** no **CONDOMÍNIO CIVIL**, observado que as receitas advindas das cessões de direito de uso (CDU) referentes à participação da Rubicon serão sempre destinadas, exclusivamente, à **CONDÔMINA FONTE**. 3.12. A **CONDÔMINA**, ou grupo de **CONDÔMINAS**, que detiver a propriedade, ou direito real decorrente de promessa de compra e venda, de mais de 10% (dez por cento) da parte ideal do **CONDOMÍNIO CIVIL**, pode, a qualquer tempo, solicitar à **ADMINISTRADORA**, a convocação de Assembléias Extraordinárias do **CONDOMÍNIO CIVIL**, para deliberar sobre assunto(s) específico(s) de interesse do **CONDOMÍNIO CIVIL**.

- IV. 4. DEVERES DAS CONDÔMINAS.** 4.1. Constituem deveres das **CONDÔMINAS**: (i) Cumprir e fazer cumprir esta CONVENÇÃO e as deliberações da Assembléia de Condomínio; (ii) Participar do rateio das despesas condominiais, mesmo na hipótese de insuficiência, ou inexistência, de receitas e/ou rendas oriundas do próprio **CONDOMÍNIO CIVIL**, nas proporções correspondentes às participações de cada **CONDÔMINA**; (iii) Instituir Condomínio Edifício, se houver concordância de **CONDÔMINAS** representando no mínimo 80% (oitenta por cento) das frações ideais, em que as **CONDÔMINAS** terão a propriedade de todos os espaços comerciais na mesma proporção que detém no **CONDOMÍNIO CIVIL**. 4.2. No caso de alienação de parte ideal do **SHOPPING CENTER**, assegurar

o exercício do direito de preferência à outra **CONDÔMINA**, nos termos estipulados nos itens 3.2., a 3.6. 4.3. Para os fins do disposto em 4.2., a **ADMINISTRADORA** do **CONDOMÍNIO CIVIL** manterá registros adequados sobre os direitos reais de propriedade de cada **CONDÔMINA** e as transferências de partes ideais, considerando-se nulas de pleno direito aquelas não registradas conforme previsto nesta **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. 4.4. Os **Sócios Fonte**, na qualidade de únicos quotistas da Fonte, assinam o presente documento com o intuito de declarar ciência e concordar que a transferência, cessão ou alienação do controle direto ou indireto da Fonte dependerá de prévia anuência do Fundo, salvo se à empresa ou empresas cujos capitais sejam controlados, de forma direta ou indireta, pelo grupo de pessoas físicas que detenha participação, mesmo que indireta, no capital da Fonte. 4.5. As restrições retro não se aplicam à empresa GENERAL SHOPPING BRASIL S/A, controladora da CONDÔMINA FONTE, a seus acionistas e suas ações, as quais, por ter ela seu capital aberto, poderão ser livremente negociadas nas Bolsas de Valores, observada a legislação específica.

- V. 5. ASSEMBLÉIA DO CONDOMÍNIO CIVIL E SÍNDICO.** 5.1. A Assembléia do **CONDOMÍNIO CIVIL** é o órgão condominial competente para deliberar sobre todas as matérias a ele pertinentes, conforme previsto nesta **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** e na legislação aplicável. 5.2. As deliberações das **CONDÔMINAS** serão tomadas em Assembléia Geral, que poderá ser Ordinária ou Extraordinária. 5.2.1. Ficará dispensada a realização de Assembléias sempre que as **Partes**, por escrito, manifestarem sua concordância sobre qualquer matéria/assunto. 5.3. As **CONDÔMINAS** reunir-se-ão ordinariamente em Assembléia Geral Ordinária uma vez por ano, no mês de novembro, para aprovação do Orçamento Geral do **CONDOMÍNIO CIVIL**, relativo ao exercício social seguinte, que será coincidente com o ano-civil, podendo reunir-se extraordinariamente tantas vezes quantas necessárias. 5.4. As Assembléias de **CONDÔMINAS** serão convocadas pelo **SÍNDICO**, pela **ADMINISTRADORA**, ou por **CONDÔMINAS** que representem, pelo menos, 10% (dez por cento) das partes ideais, dispensando-se convocação formal quando estiverem presentes todas as **CONDÔMINAS**. 5.5. A convocação da Assembléia de **CONDÔMINAS** será feita com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, mediante aviso por escrito, ou por carta com aviso de recebimento (AR), ou ainda por *fac simile*, ou por correio eletrônico, sempre com recepção confirmada, a cada uma das **CONDÔMINAS**, dirigida aos endereços, ou endereços eletrônicos, ou ainda aos números de *fac simile* que vierem a ser informados à **ADMINISTRADORA**, que os informará à demais **CONDÔMINAS**. 5.6. Da Convocação constarão, ainda que abreviadamente, a ordem do dia sobre a qual deliberarão as **CONDÔMINAS**, e o item sobre assuntos gerais de interesse do **CONDOMÍNIO CIVIL**. 5.7. Serão

indicados, na Convocação, o dia, a hora e o local da realização da Assembléia Geral e a informação de que, não havendo *quorum* suficiente para a sua instalação em primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após. 5.7.1. A Assembléia de **CONDÔMINAS** poderá instalar-se e deliberar, em primeira convocação, com a presença de titulares de, pelo menos, 60% (sessenta por cento) das partes ideais do **CONDOMÍNIO CIVIL** e, em segunda convocação, com a presença de **CONDÔMINAS** que representem qualquer número de partes ideais, podendo deliberar, nesse caso, por maioria simples de votos presentes, ressalvados os casos em que esta CONVENÇÃO ou a legislação aplicável exijam *quorum* especial. 5.8. As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido pelas **CONDÔMINAS**, que poderá ser estranho ao **CONDOMÍNIO CIVIL** e secretariada por pessoa de livre escolha do Presidente. 5.8.1. Caberá ao Presidente da Assembléia Geral: a) examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da Assembléia Geral; b) examinar as procurações apresentadas e providenciar, na hipótese de não aceitação de qualquer dos mandatários, justificativa por escrito acerca da não aceitação, com recurso do interessado à própria Assembléia Geral; enquanto não deliberado a respeito do recurso, o voto do recorrente será tomado em apartado; c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo inverter a Ordem do Dia; d) suspender a reunião em face do adiantado da hora, se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, e/ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia e/ou local, hipótese em que o prosseguimento da referida Assembléia Geral em outra data independará de nova convocação. e) encerrar as assinaturas, no livro de Registro de Presença, e assinar o livro de Atas de Assembléia Geral. 5.8.2. A apreciação de matérias não agendadas nos avisos de convocação só será permitida em Assembléia Geral em que todas as **CONDÔMINAS** estejam presentes, mas sem deliberação, a menos que haja unanimidade. 5.8.3. Compete à Assembléia Geral deliberar sobre quaisquer matérias de interesse do **CONDOMÍNIO CIVIL**, especialmente, aprovar o Orçamento e suas revisões, bem como as normas gerais para estruturação e operação dos serviços de apoio ao **CONDOMÍNIO**. 5.8.4. Também compete à Assembléia Geral deliberar sobre qualquer outro assunto de interesse do **CONDOMÍNIO CIVIL** que não tenha sido expressamente disciplinado na presente Convenção. 5.8.5. Dos trabalhos e das deliberações da Assembléia Geral será lavrada ata, em livro próprio, que poderá ter a forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que: a) os documentos, ou propostas, submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto

ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer **CONDÔMINA** que o solicitar, e arquivados pelo **CONDOMÍNIO CIVIL**, ou na empresa **ADMINISTRADORA**; b) a mesa, a pedido da **CONDÔMINA** interessada, autentique exemplar, ou cópia de proposta, declaração de voto, dissidência, ou protesto apresentado. 5.8.6. A ata da Assembléia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do seu Presidente, devendo ser por ele assinada, pelo Secretário e por todos os presentes, e levada a registro no Cartório competente. 5.8.7. Cópia da ata registrada será remetida a cada **CONDÔMINA**, dentro de 8 (oito) dias úteis da data da Assembléia Geral. 5.8.8. As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias a todas as **CONDÔMINAS**.

5.9. Exigir-se-á *quorum* mínimo de 2/3 (dois terços) das partes ideais do **CONDOMÍNIO CIVIL**, para a: (i) alteração desta Convenção, desde que não haja alteração ou oneração das partes ideais de cada **CONDÔMINA**, nem lhes modifique a forma de participação nos resultados do empreendimento; (ii) destituição, substituição ou contratação de nova **ADMINISTRADORA** para o **CONDOMÍNIO CIVIL**, salvo se a nova administradora for empresa do grupo econômico da General Shopping do Brasil S.A., hipótese em que exigir-se-á aprovação por maioria simples das partes ideais do **CONDOMÍNIO**; (iii) expansões do **SHOPPING CENTER**, obras de substituição ou reforma de pisos, teto, fachadas, elevadores, escadas rolantes, obras relativas à estrutura do **SHOPPING CENTER**, compra de máquinas e equipamentos para o **SHOPPING CENTER**, de valor superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), montante este corrigido mensalmente pela variação, se positiva, do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado pela Fundação Getúlio Vargas e, na sua falta, serão utilizados, de forma supletiva e sucessiva, o IGP-M/FGV, Índice Geral de Preços do Mercado, da mesma Fundação, ou o IPC/FIPE, Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, ou o INPC/IBGE, Índice Nacional de Preços ao Consumidor, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou aquele que o substituir, (iv) aprovação das propostas de contratação dos seguros do **SHOPPING CENTER**, inclusive de responsabilidade civil; (v) mudança no critério de rateio de receitas e despesas do **SHOPPING CENTER**; (vi) aprovação da Convenção do condomínio edifício do **SHOPPING CENTER**.

5.10. Para as matérias sobre as quais não se exija *quorum* específico, as deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes. 5.11. **SÍNDICO**. 5.11.1. O **CONDOMÍNIO** será representado em juízo ou fora dele, em todos os atos e negócios jurídicos, por um **SÍNDICO**, pessoa física, sendo que as **CONDÔMINAS** desde já deliberam que o **SÍNDICO** será escolhido pela **ADMINISTRADORA**. 5.11.2. O mandato do **SÍNDICO** será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. 5.11.3. O **SÍNDICO** poderá ser destituído do cargo, a qualquer tempo, mediante deliberação das **CONDÔMINAS** de comum acordo ou em assembléia geral,

observado para a destituição o mesmo quorum de eleição. 5.11.4. O **SÍNDICO** será investido no cargo na ata que o eleger, independentemente de qualquer outra formalidade. 5.11.5. O **SÍNDICO** permanecerá investido em seu cargo, mesmo que decorrido o prazo do mandato previsto no item 5.11.2 até que outro o seja.

- VI. 6. ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING CENTER.** 6.1. A administração do **CONDOMÍNIO CIVIL** será exercida pela empresa **GENERAL SHOPPING BRASIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.** sociedade limitada com sede no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Dutra, s/n, KM 397/650, Itapegica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.858.609/0001-57, daqui por diante designada apenas **ADMINISTRADORA.** 6.2. Compete à **ADMINISTRADORA:** (i) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e as deliberações da Assembléia de Condôminos e do **SÍNDICO;** (ii) propor à Assembléia de Condôminos os orçamentos anuais do **CONDOMÍNIO CIVIL** e do **SHOPPING CENTER** e as normas para estrutura e operação dos serviços de apoio aos mesmos; (iii) administrar os bens de propriedade do **CONDOMÍNIO CIVIL,** inclusive para efeito de locação, relocação e retomada, observadas as deliberações da Assembléia Geral de Condôminos e o respectivo contrato de administração; (iv) coordenar a instituição, arrecadação e aplicação de fundo especial para promoção e propaganda do **SHOPPING CENTER,** mediante contribuições dos lojistas/locatários dos espaços comerciais do **CONDOMÍNIO,** inclusive contribuições especiais; (v) receber todas receitas do **CONDOMÍNIO CIVIL** e destiná-las consoante for estabelecido pela Assembléia de Condôminos e esta Convenção; (vi) dirigir os serviços de apoio ao **CONDOMÍNIO CIVIL,** inclusive mediante a contratação e dispensa de pessoal próprio e de serviços de terceiros; (vii) prestar contas às **CONDÔMINAS,** nos termos da legislação aplicável, independentemente de solicitação, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá, mensalmente, apresentar às **CONDÔMINAS** prestação extraordinária de contas para acompanhamento do desempenho do **SHOPPING CENTER;** e ao **SÍNDICO,** quando por ele solicitado, mensalmente e, se for o caso, extraordinariamente, com as informações necessárias ao acompanhamento do desempenho do **CONDOMÍNIO CIVIL** e do **SHOPPING CENTER,** mediante relatório pormenorizado de todas as receitas, despesas e tudo o mais que for relevante, seja no tocante ao condomínio, seja ao fundo de promoção, seja às locações; (viii) promover estudos, pesquisas, análises, contatos e diligências, objetivando atualizar-se permanentemente com o mercado de *shopping centers* e de obter o melhor desempenho possível para o **CONDOMÍNIO CIVIL** e o **SHOPPING CENTER;** (ix) representar o **CONDOMÍNIO CIVIL** perante os lojistas, prestadores de serviços e

fornecedores; (x) cumprir as obrigações contratuais e legais, tanto dela, **ADMINISTRADORA**, como do **CONDOMÍNIO CIVIL**; (xi) representar o **CONDOMÍNIO CIVIL** em juízo e fora dele, sem prejuízo do disposto na cláusula 5.11. 6.3. A **ADMINISTRADORA** fará jus à remuneração de: a) 5% (cinco por cento) dos valores arrecadados a título de encargos da locação (despesas condominiais); e b) 5% (cinco por cento) da receita resultante de aluguéis que for distribuída para as **CONDÔMINAS** pela **ADMINISTRADORA** do **CONDOMÍNIO CIVIL**. 6.4. As prestações de contas da **ADMINISTRADORA**, mencionadas no item "vii" da cláusula 6.2., poderão ser objeto de auditoria por empresa especializada, a ser contratada pelo **CONDOMÍNIO CIVIL**. 6.5. As **CONDÔMINAS**, neste ato, nomeiam e constituem a **ADMINISTRADORA**, acima designada, sua bastante mandatária, outorgando-lhe poderes para praticar todos os atos relacionados ao cumprimento das obrigações previstas nesta Convenção, bem como os de interesse do **CONDOMÍNIO CIVIL** para a operação do **SHOPPING CENTER**, incluindo, mas não se limitando a (i) aprovar e alterar projetos perante os órgãos públicos competentes, (ii) celebrar contratos em geral, a exemplo de contratos de locação e demais instrumentos usualmente a ele anexos, tais como, a título meramente exemplificativo, instrumento declaratório de normas gerais de locação, funcionamento, fiscalização e outras avenças, regimento interno, contratos de *res sperata* (cessão de direitos de uso – CDU), de prestação de serviços, de fornecimento, contrato de empreitada global, (iii) re-ratificar, aditar, resilir, resolver, rescindir, alterar, celebrar acordos, transigir, receber, dar quitação, constituir advogados para representá-la em juízo e perante repartições públicas federais, estaduais, municipais, autarquias, concessionárias de serviços públicos, Cartórios de Notas, de Registro de Títulos e Documentos, de Registro de Imóveis, enfim, praticar todos os atos, por mais especiais que sejam, para o fiel cumprimento deste mandato, tais como requerer, cumprir exigências, assinar o que preciso for, retirar documentos.

VII. 7. DA REPRESENTAÇÃO NA ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS: - 7.1. Na hipótese de eventualmente ser constituída associação de lojistas do "Shopping Center Sulacap", as **CONDÔMINAS** serão representadas pela **ADMINISTRADORA** ou pelo **SÍNDICO**, em conjunto ou isoladamente, devendo, entretanto, ser consultadas e aprovar eventuais campanhas publicitárias da Associação.

VIII. 8. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS. 8.1. Fica assegurado à **CONDÔMINA FONTE**, por si ou por empresa por ela indicada e/ou contratada, pertencente ou não ao mesmo grupo econômico o seguinte: a) exploração das áreas de estacionamento constantes do projeto inicial, de suas alterações ou ampliações, cabendo-lhe a

remuneração equivalente a 10% (dez por cento) da receita bruta de estacionamento ou da despesa total da operação de estacionamento, prevalecendo como base de incidência a que for maior, fazendo jus cada uma das **CONDÔMINAS** ao recebimento da receita líquida obtida na proporção das frações ideais de que são titulares; b) a exploração do fornecimento de água e energias, de qualquer natureza, ao "**PARQUE SHOPPING SULACAP**" e a seus lojistas, desde que os preços cobrados pelo consumo sejam iguais ou inferiores àqueles praticados pelas concessionárias locais. 8.2. No caso de expansões ou ampliações, dentro do imóvel objeto da matrícula referida no preâmbulo, não previstas no projeto que der ensejo à edificação inicial do **SHOPPING CENTER**, caberá às **CONDÔMINAS** suportá-las na proporção das respectivas frações ideais. 8.3. A **CONDÔMINA** que não fizer os aportes necessários não fará jus ao recebimento das receitas decorrentes da ampliação ou expansão, quer no respeitante aos aluguéis, quer no respeitante às cessões do direito de uso (CDU). 8.3.1. Na hipótese da cláusula 8.3. retro, obriga-se a **CONDÔMINA** não participante da ampliação a assinar a documentação, quer pública, quer particular, necessária para a compatibilização da área total construída com as frações ideais a ela correspondente. 8.4. Se a ampliação ou expansão ocorrer em área não contida na matrícula referida no preâmbulo, a **CONDÔMINA** que não participar da aquisição e edificação não terá a titularidade dominial e nem a participação nas receitas decorrentes, de qualquer natureza, obrigando-se, desde já, a anuir em eventual alteração das frações ideais detidas, no caso de ser necessária a unificação de matrículas. 8.5. Fica, ainda, a **CONDÔMINA FONTE** autorizada a, independentemente de anuência das demais **CONDÔMINAS**, onerar, sob qualquer forma, as frações ideais de que é titular ou as receitas que lhe forem atribuídas, nos termos estabelecidos na presente Convenção, mediante hipoteca, caução, alienação fiduciária, ou qualquer outro tipo de garantia exigida em qualquer tipo de operação financeira/bancária que realizar com instituições financeiras/bancárias privadas ou públicas, de qualquer natureza. 8.6. Na hipótese de aprovação das **CONDÔMINAS** representando no mínimo 80% (oitenta) por cento das frações ideais do imóvel, mediante o aporte de recursos de terceiros, além do Shopping Center, de erigir no imóvel objeto da matrícula nº 127.496/2DN/59, um ou mais edifícios ("Torres") contemplando unidades para escritórios/consultórios ou outra destinação comercial ou de serviços, bem como para unidades residenciais, estas deverão, se for possível e desde que solicitado pelo Fundo, ser desmembradas do Imóvel, tornando-se unidades autônomas e independentes e, não sendo possível, as **CONDÔMINAS**, sem exceção, estarão obrigadas a transferir, de modo proporcional, aos terceiros, partes ideais que detenham e que correspondam às áreas construídas das referidas Torres. 8.6.1. Para fins da cláusula retro, considera-se terceiro a pessoa, física ou jurídica, que assumir a responsabilidade integral

pela construção e finalização das "Torres", até a obtenção do pertinente auto de conclusão ou "habite-se", com sua regularização e registro perante o Serviço de Registro de Imóveis competente, e que não tenha qualquer participação no **SHOPPING CENTER**. 8.7. As unidades resultantes da operação retro enunciada serão destinadas à venda, fazendo jus as **CONDÔMINAS** à participação no resultado líquido das vendas, assim considerado como o valor sujeito à tributação, dentro das regras traçadas para o imposto de renda das pessoas jurídicas pelo lucro real de acordo com as frações ideais tituladas. 8.8. A comercialização de lojas e quiosques pertencentes ao **SHOPPING CENTER**, a partir de sua inauguração, caberá concomitantemente à **CONDÔMINA FONTE** ou outra empresa componente do mesmo grupo econômico, à **ADMINISTRADORA** ou outra empresa componente do mesmo grupo econômico e à **RUBICON**, ou outra empresa componente de seu grupo econômico, que poderão atuar em conjunto ou separadamente, ficando vedado para ambas a comercialização de lojas por intermédio de corretores estranhos a ambas ou a empresas componentes de seus respectivos grupos econômicos, sem que haja o consentimento prévio e expresso da **FONTE** e da **RUBICON**. 8.8.1. Fica reservado à **CONDÔMINA FONTE**, ou a outra empresa componente de seu grupo econômico, com exclusividade, o direito de comercializar quaisquer espaços, áreas ou locais para promoções de "merchandising" e/ou "stands". 8.8.2. Na hipótese de eventual contratação de empresa não componente dos aludidos grupos econômicos para as referidas comercializações, cláusulas 8.8 e 8.8.1, fica assegurado às **CONDÔMINAS** o direito de preferência em igualdade de condições, sendo expressamente vedada a comercialização por empresas empreendedoras de SHOPPING CENTERS ou empresas das quais estas participem ou nelas tenham interesses, direta ou indiretamente. 8.9. A comercialização das unidades erigidas nas "Torres" caberá, com exclusividade, à **FONTE** ou empresa por ela contratada, componente ou não de seu grupo econômico. 8.9.1. Em não se interessando a **FONTE** ou empresa de seu grupo econômico pela referida comercialização, caberá às **CONDÔMINAS** a escolha da empresa comercializadora. 8.10. Fica assegurado à **CONDÔMINA RUBICON**, ou a empresa da qual participe, o direito de alugar uma loja (espaço comercial) na praça de alimentação do **SHOPPING CENTER**, com a metragem máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados), pagando valor equivalente à metade de valor de tabela aprovada para praça de alimentação e com dispensa do pagamento da Cessão do Direito de Uso (CDU) estipulado para tal área, valendo a redução do aluguel pelo prazo de 10 (dez) anos. 8.10.1. Do contrato de locação, a ser firmado pelo prazo de dez anos, contados da data da inauguração do **SHOPPING CENTER**, constará o valor de tabela e do desconto condicional, de modo que, decorrido o decênio, passará a **CONDÔMINA RUBICON** a responder pelo valor integral do aluguel. 8.10.2. O desconto retro pactuado aplica-se

exclusivamente ao aluguel, obrigando-se a **CONDÔMINA RUBICON**, enquanto locatária, a pagar todos os encargos da locação, do fundo de promoção, tributos incidentes sobre a unidade locada, etc., como estabelecido nas Normas Gerais e Contrato Padrão.

- IX.** 9. **CONDIÇÃO SUSPENSIVA.** 9.1. Sem prejuízo de os termos do presente instrumento já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as cotas emitidas pelo **Fundo**.
- X.** 10. DO FORO : Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro para dirimir qualquer controvérsia oriunda da presente convenção.

São Paulo, [*] de 2011.

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.

(Alessandro Poli Veronezi)

RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

(Sérgio Renato Brandão Marins)

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(neste ato, representado por seu Administrador, Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

[*]

(Alessandro Poli Veronezi)

ALESSANDRO POLI VERONEZI

ANEXO X

Minuta do Contrato de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de contratante,

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [●] (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados (“Administrador”),

E, de outro lado, na qualidade de contratada,

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Gestor”)

(O Fundo e o Gestor, quando em conjunto, adiante designados como “Partes” e, indistintamente, como “Parte”),

CONSIDERANDO QUE:

(a) o Administrador presta serviços de administração para o Fundo, estando devidamente habilitado perante a CVM para tanto;

(b) o Fundo foi constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, sendo regido pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, bem como pelo disposto em seu regulamento, registrado em 10 de maio de 2011, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

da Cidade de São Paulo-SP sob o nº 1.327.993, cuja cópia integra o anexo I do presente instrumento (“Regulamento”);

(c) o Fundo tem por objeto adquirir e participar da exploração, (i) em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ (“Imóvel”), (ii) bem como em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o Centro de Compras, tipo *shopping center*, que será denominado “Parque Shopping Sulacap”, cujas características estão detalhadas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº 02/270.097/07, em 03 de março de 2008, nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº 02/270.097/2007, o qual será objeto de um projeto modificativo, a ser submetido a análise dos órgãos competentes (“Shopping Center” e, em conjunto com o Imóvel, o “Empreendimento”), que será construído sobre o Imóvel,;

(d) o Fundo deseja contratar exclusivamente serviços de gestão do caixa do Fundo, nos termos deste instrumento;

(f) o Fundo contratou a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 (“Consultor Imobiliário”), para prestar serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária celebrado, nesta data, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário (“Contrato de Consultoria”);

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário (“Contrato de Gestão”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato de Gestão, o Gestor prestará ao Fundo serviços de gestão do caixa do Fundo, entre outros relacionados e acessórios, nos termos da cláusula segunda, abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO GESTOR

2.1. O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

- (a) gestão do caixa do Fundo, com indicação dos Ativos de Renda Fixa a serem adquiridos e com vistas a manter a liquidez necessária;
- (b) assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas;
- (c) 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 venham a ser por este cometidas;
- (d) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo; e
- (e) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador.

2.1.1. Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, ainda não tenham sido utilizadas na aquisição do Empreendimento serão aplicadas pelo Administrador em Ativos de Renda Fixa, a seguir definidos, indicados pelo Gestor. São considerados Ativos de Renda Fixa, nos termos do regulamento do Fundo, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário, todos admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central ou pela CVM, com rating mínimo “AA-” emitido pelas seguintes agências de rating Fitch Ratings, Moody’s Investors Services ou Standard & Poor’s (“Ativos de Renda Fixa”).

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO

3.1. O Administrador, em nome do Fundo, obriga-se a:

- (a) seguir, com rigor e estrita observância, as orientações e determinações emitidas pelo Gestor nos termos da cláusula segunda, acima; e

- (b) efetuar o pagamento da taxa de gestão na forma prevista na Cláusula Quinta deste Contrato de Gestão.

CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

4.1. O Gestor fará jus a uma remuneração anual, a ser descontada da Taxa de Administração do Fundo, conforme definida no Regulamento, equivalente a 0,015% (zero vírgula zero um cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme definido no Regulamento, limitada a um valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao ano, 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.

4.1.1. Os valores previstos acima serão atualizados anualmente a partir desta data pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

4.2. O Fundo fica, desde já, autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas por lei ou regulamentação em vigor.

4.3. As eventuais despesas antecipadas pelo Gestor na prestação dos serviços previstos no presente Contrato de Gestão deverão ser reembolsadas pelo Fundo, ou por quem este vier a indicar, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento, pelo Administrador, do relatório que discriminar e comprovar tais gastos.

CLÁUSULA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Este Contrato de Gestão vigorará pelo mesmo prazo de existência do Fundo, podendo ser denunciado, pelo Gestor, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência. O presente Contrato de Gestão poderá ser denunciado pelo Fundo, desde que observadas as disposições constantes do Regulamento para aprovação, em assembléia geral de cotistas, de destituição do Gestor.

5.2. O presente Contrato de Gestão será considerado automaticamente resolvido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

- (a) extinção ou liquidação do Fundo;

(b) descredenciamento, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência e decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Gestor; ou

(c) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato de Gestão.

5.3. Não se estabelecerá entre o Gestor, o Fundo ou o Administrador qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo, competindo, portanto, a cada uma das Partes, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor. Não se estabelecerá, em razão dos serviços prestados, qualquer vínculo empregatício entre o Gestor, o Fundo, o Administrador ou pessoas que eventualmente trabalhem por ordem deles.

5.4. Este Contrato de Gestão não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por aditamento por escrito, firmado pelas Partes.

5.5. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para o Gestor.

5.6. O presente Contrato de Gestão, em conjunto com o Regulamento, representa o inteiro entendimento entre as Partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre elas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

5.7. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Gestão deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra Parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (*e-mail*) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados.

Se para o Fundo:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citi.com.br/corporate

Se para o Gestor:

RB Capital Investimentos Ltda.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/pt/

5.8. A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das Partes na execução deste Contrato de Gestão e na observância das disposições legais aplicáveis.

5.9. Qualquer disposição deste Contrato de Gestão que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

5.10. O Gestor, no ato da assinatura do presente Contrato de Gestão, declara sua ciência acerca de todo o conteúdo do Regulamento, seus objetivos, política de investimentos do Fundo e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

6.1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato de Gestão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sem prejuízo da atualização monetária incidente pelo IPCA/IBGE.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO SIGILO

7.1. As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas, a manter o mais completo sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponíveis quando da distribuição das cotas do Fundo em sede de oferta pública de distribuição.

7.2. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente Contrato de Gestão subsistirá à denúncia, rescisão ou término do presente Contrato de Gestão, pelo prazo de 2 (dois) anos.

CLÁUSULA OITAVA - DA CESSÃO

8.1. Fica vedada a cessão dos direitos e obrigações decorrentes deste Contrato de Gestão sem anuência da outra Parte, ressalvada a hipótese de as Partes cederem tais direitos e obrigações total ou parcialmente a empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos, desde que os cessionários sejam habilitados e credenciados pela CVM para o desenvolvimento de suas atividades, para exercer as respectivas atividades decorrentes do contrato cedido.

CLÁUSULA NONA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

9.1. Os termos e condições deste Contrato de Gestão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Qualquer controvérsia relativa a este Contrato de Gestão será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

9.2.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC"), de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

9.2.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

9.2.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

9.2.4. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, fica eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato de Gestão.

9.2.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

9.2.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada Parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as Partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

9.2.7. As Partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DISPOSIÇÃO FINAL

10.1. O presente Contrato de Gestão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seuscessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2011.

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Fundo

Administrado por Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Gestor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF/MF:

RG:

2. _____

Nome:

CPF/MF:

RG:

(Continuação da página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário firmado, em [•], entre o RB Capital General Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII e a RB Capital Investimentos Ltda.)

ANEXO I
REGULAMENTO DO RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII

ANEXO XI

Minuta do Contrato de Compra e Venda de Imóvel

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

SAIBAM quantos esta virem que no ano de dois mil e onze aos [.] dias do mês de [.] nesta Cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, perante mim, [.] Tabelião Substituto do [.]º Ofício de Notas, que tem sede na [.] nesta Cidade, compareceram partes entre si, justas e contratadas, de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA: FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2466, 22º andar, conjunto 221, CPNJ nº 08.857.920/0001-32, representada, neste ato, nos termos da cláusula 10ª de seu Contrato Social, por seu administrador, **Alessandro Poli Veronezi**, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.896.246, emitida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 153.188.398-27, residente em Guarulhos/SP, na Rua Brás Cubas, 123, apartamento 101, Centro, doravante denominado simplesmente “**VENDEDORA**”; e, a seguir, do outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR: RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993 (“Lei nº 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/2008 (“Instrução CVM nº 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF nº [.] neste ato representado por seu administrador, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP.: 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominado simplesmente “**COMPRADOR**” ou “**FUNDO**”; e, como Interveniante-Anuente: **RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala 506, parte, Ipanema, CEP.: 22.410-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.892.576/0001-12, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes ao final assinados (“Interveniente-Anuente”). Os presentes reconhecidos como os próprios, conforme documentos apresentados, do que dou fé, e pelos contratantes me foi dito que por esta escritura têm entre si ajustada a celebração do presente negócio, tudo de acordo com as seguintes cláusulas e condições, a saber: **CONSIDERANDO QUE:** (i) a **VENDEDORA** é legítima possuidora e titular de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel localizado neste Município e Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, designado por **Avenida Marechal Fontenelle, lado ímpar, Lote nº 1 do PA 43.720, de 1ª categoria, localizado a 222,00 m depois do meio da curva de concordância com o lado direito da Avenida Carlos Pontes, lado par**, cujas medidas e confrontações encontram-se devidamente descritas na Matrícula nº **127.496/2DN6/59**, aberta junto ao Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, conforme adiante transcrito, doravante definido como “Terreno”; (ii) a Interveniante-Anuente é a legítima possuidora e titular da fração ideal remanescente de 5% (cinco por cento) do Terreno; (iii) pelo presente instrumento, observada a Condição Suspensiva, abaixo definida, a **VENDEDORA** alienará ao **FUNDO** e, esse por sua vez, adquirirá

da **VENDEDORA**, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno; e (iv) os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, em especial o Terreno, serão mantidos sob a propriedade fiduciária de seu administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio do administrador, nos termos da Instrução CVM nº 472 e Lei n.º 8668/93. **CAPÍTULO I - DO TERRENO: 1.1.** A **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 95% (noventa e cinco por cento) do Terreno, que assim se descreve e se caracteriza: *Lote 1 do P.A. 43.720, de 1ª categoria, medindo: 222,00m de frente pela Avenida Marechal Fontenelle; 188,90m. nos fundos; 31,60m. com a medida anterior um ângulo-obtuso interno; 269,00m. à direita; 267,50m. à esquerda, confrontando à direita com o lote 1 do PA 40.094, à esquerda com Terras de propriedade da Administradora de Bens Imóveis Virante Ltda, e nos fundos com Jardim Sulacap da Sul América de Capitalização S.A..* 1.1.1. O Terreno foi adquirido pela **VENDEDORA** da seguinte forma: (i) por compra feita da EMBRASA - Engenharia e Mineração Brasileira S.A., conforme escritura de 07/04/2008, lavrada perante o 21º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, Livro nº 2879, fls., 015/019, devidamente registrada sob o R-06 da citada matrícula; e (ii) por compra feita da Interviente-Anuente, conforme escritura de 07/05/2010, lavrada perante o 21º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, Livro nº 3062, fls., 181/186, devidamente registrada sob o R-[] da citada matrícula. **1.2.** Declara a **VENDEDORA** que o Terreno encontra-se completamente livre e desembaraçado de quaisquer gravames, ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, bem como de quaisquer litígios oriundos de ações judiciais e/ou de procedimentos administrativos que possam comprometer a plena validade e eficácia do presente instrumento. **1.2.1.** A **VENDEDORA** responderá perante o **FUNDO** por eventual evicção decorrente da aquisição do Terreno, nos termos da legislação vigente aplicável. **1.3.** O Terreno está cadastrado junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro no FRE sob o nº 1.719.401-0, CL 11.238-3 (bairro: Jardim Sulacap). **CAPÍTULO II - DA VENDA E COMPRA DO TERRENO E ACESSÕES: 2.1.** Pelo presente instrumento e regular forma de direito, observada a Condição Suspensiva, abaixo definida, a **VENDEDORA** vende ao **FUNDO**, que dela adquire, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, tudo com a anuência da Interviente-Anuente. **2.1.1.** Sem prejuízo de os termos do presente instrumento já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as cotas emitidas pelo **COMPRADOR**. **CAPÍTULO III - DA DOCUMENTAÇÃO: 3.1.** O **FUNDO** declara ter recebido da **VENDEDORA**, anteriormente à assinatura desta Escritura, em perfeita ordem, os seguintes documentos, em relação à **VENDEDORA**: (i) Certidões do 1º ao 4º Distribuidores de Ações Cíveis e de Família, da Comarca do Rio de Janeiro; (ii) Certidões do 1º ao 4º Certidão dos Distribuidores de Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial, da Comarca do Rio de Janeiro; (iii) Certidões do 1º ao 4º Distribuidores Criminais e Ações Criminais, da Comarca do Rio de Janeiro; (iv) Certidão de Distribuição dos Feitos de 1º Grau (TRT), da Comarca do Rio de Janeiro; (v) Certidão do 7º Distribuidor, relativo a Protesto de Letras e Títulos, da Comarca do Rio de Janeiro; (vi) Certidão do 9º Distribuidor, relativo a Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais, da Comarca do Rio de Janeiro; (vii) Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da Comarca do Rio de Janeiro; (viii) Certidão dos Distribuidores de Ações Cíveis e de Família da Comarca de São Paulo; (ix) Certidão dos Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais, da Comarca de São Paulo; (x) Certidão dos Distribuidores de Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial, da Comarca de São Paulo; (xi) Certidão dos Distribuidores Criminais e Ações Criminais, da Comarca de São Paulo; (xii) Certidão de Distribuição dos Feitos de 1º Grau (TRT), da Comarca de São Paulo; (xiii) Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da Comarca de São Paulo; e (xiv) Certidões Negativas dos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos, da Comarca de São Paulo. **3.2.** Além disso, para fins do eventual

registro imobiliário da presente Escritura, nos termos da legislação previdenciária em vigor, a **VENDEDORA** apresenta, neste ato, ao **FUNDO** as seguintes certidões válidas e em seu nome: (a) última versão de seu contrato social consolidado, com alterações posteriores e eleição de seus representantes legais; (b) cartão de inscrição no CNPJ/MF; (c) cópia das notificações de lançamento de IPTU para o exercício em curso, com as parcelas vencidas já pagas, para o Terreno; (d) certidões negativas de débitos de IPTU emitidas pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para o Terreno; (e) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria Geral da República (PGR); e (f) CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros administradas pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pelo Instituto Nacional do Seguro Nacional (INSS).

CAPÍTULO IV - DO PREÇO: 4.1. O preço total, certo e ajustado de aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno, é de R\$ [] ([]), a ser pago na data de implementação da Condição Suspensiva, em moeda corrente nacional, mediante TED para a conta de titularidade da **VENDEDORA** mantida junto ao Banco [], Agência [] sob nº [], servido o comprovante do referido TED, para todos os fins e efeitos de direito, com termo de quitação para o **COMPRADOR**.

CAPÍTULO V - DA POSSE: 5.1. O **FUNDO** é imitado na posse da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno na data de implementação da Condição Suspensiva, ficando, entretanto, ajustado entre as Partes que correrão por conta exclusiva da **VENDEDORA** todos as despesas, impostos, taxas e tributos que recaiam ou que venham a recair sobre a totalidade do Terreno, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, até quando for devidamente inaugurado para o público o empreendimento imobiliário que será implementado sobre o Terreno, que será destinado à atividade de Shopping Center, a ser denominado “PARQUE SHOPPING SULACAP” (“Empreendimento”), desde que o Empreendimento tenha sido devidamente implantado e licenciado pelas autoridades competentes, com a concessão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do auto de conclusão (*Habite-se*) pelos órgãos públicos competentes (“Data de Conclusão”), obrigando-se ainda, a **VENDEDORA** a atender a todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Terreno e ao Empreendimento, até a Data de Conclusão, a partir de quando o **FUNDO** assumirá todas as obrigações tributárias, urbanísticas e administrativas sobre a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno, incluindo suas acessões e benfeitorias.

CAPÍTULO VI - DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA: 6.1. A **VENDEDORA** declara expressamente: (a) que o Terreno se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas a eles ou de outros ônus reais sobre eles incidentes; (b) que desconhece qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Terreno; (c) que desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Terreno, e que este não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado, não havendo, ainda, quaisquer processos de desapropriação ou servidão envolvendo o Terreno; (d) que não tem conhecimento de que o Terreno tenha abrigado, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, por materiais nocivos, ou cuja presença possa constituir-se em risco para o uso regular do Terreno, aos fins pretendidos nesta escritura, por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; (e) que desconhecem quaisquer pendências sobre o Terreno perante autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao vôo e saúde

pública; e (f) desconhece qualquer ação promovida contra si e em face dos antecessores do Terreno que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma a aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) deste; e (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente a posse direta ou indireta do Terreno. **CAPÍTULO VII - DO REGISTRO DESTA ESCRITURA:** 7.1. As Partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos que se fizerem necessários ao registro do presente escritura, correndo todos os custos envolvidos sob a responsabilidade da **VENDEDORA**, inclusive os decorrentes do Imposto sobre Transição de Bens Imóveis - ITBI. 7.2. Comprometem-se as partes a apresentar eventuais documentos adicionais e/ou a celebrar quaisquer instrumentos e aditamentos, públicos e/ou particulares, que forem necessários ao registro desta escritura perante o 8º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. **CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS:** 8.1 Nos termos do art. 7º da Lei 8668/93, com a aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno pelo **COMPRADOR**, nos termos e condições definidos na presente escritura, esta passará a integrar seu patrimônio, sendo mantido sob a propriedade fiduciária de seu administrador, supra qualificado, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio de seu administrador, de forma que a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno objeto deste instrumento : (i) não integra o ativo do administrador do **COMPRADOR**; (ii) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador do **COMPRADOR**; (iii) não compõe a lista de bens e direitos do administrador do **COMPRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não poderá ser dados em garantia de débito de operação de seu administrador do **COMPRADOR**; (v) não será passíveis de execução por quaisquer credores do administrador do **COMPRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não poderão ser constituídos quaisquer ônus reais sobre a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Terreno objeto deste instrumento. 8.2. Nesse sentido, a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a realizar a averbação das restrições discriminadas no item 8.1 supra. **CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** 9.1. O **COMPRADOR** declara-se ciente e concorda com todos os termos e disposições da Convenção do Condomínio Civil do “PARQUE SHOPPING SULACAP”, cujo segundo aditamento, retificação e ratificação está sendo assinado concomitantemente com a presente, com o fim de melhor regular entre si todas as relações, direitos e obrigações que envolvam os condôminos do Terreno e do Empreendimento concluído, e que com esta será levado para averbação perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, aderindo a referida convenção de forma irrestrita. 9.2 A presente escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável. 9.3. Até a Data de Conclusão, nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações estabelecidos nesta escritura sem a prévia e expressa anuência da outra parte, ressalvada a possibilidade de transferência para qualquer empresa pertencente ao conglomerado econômico da **VENDEDORA**, para o que bastará notificação prévia ao **FUNDO**. 9.4. É expressamente acordado que não há qualquer entendimento ou acordo verbal que possa modificar qualquer dos termos ou condições estabelecidos nesta escritura, e que nenhuma modificação desta ou renúncia a qualquer de seus termos ou condições será efetiva a não ser que realizada por instrumento próprio, por escrito e devidamente firmada pelas Partes. 9.5. Todas as convenções, acordos e declarações desta escritura vinculam as Partes e seus respectivos sucessores, a qualquer título. 9.6. Qualquer renúncia a qualquer direito estipulado nesta escritura não deverá ser considerada como novação, mas mera tolerância da parte que a aceitar. 9.7. Cada uma das Partes garante à outra Parte: (i) que está investida de todos os poderes e autoridade para firmar e cumprir as obrigações aqui previstas e consumir as transações aqui contempladas; e (ii) que a assinatura e o cumprimento do presente instrumento não resulta violação de qualquer

direito de terceiros, lei ou regulamento aplicável ou, ainda, violação, descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato, instrumento ou documento do qual seja parte ou pelo qual tenha qualquer ou quaisquer de suas propriedades vinculadas e/ou afetadas, nem na necessidade de obter qualquer autorização nos termos de qualquer contrato, instrumento ou documento do qual seja parte, ou pelo qual tenha qualquer ou quaisquer de suas propriedades vinculadas e/ou afetadas. **CAPÍTULO X - DA ARBITRAGEM:** **10.1.** *As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.* **10.2.** O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s). **10.3.** O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **10.4.** Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas. **10.5.** Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. **10.6.** Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa. **10.7.** Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial. **10.8.** Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 10.9 abaixo. **10.9.** Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

(... cartório...)

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.

6.

**RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, neste ato
representado por seu administrador, o CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.,**

RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO XII

Minuta do Contrato de Benfeitoria

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE PROJETO,
BENFEITORIAS, ACESSÕES E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2466, 22º andar, conjunto 221, CPNJ nº 08.857.920/0001-32, representada, neste ato – nos termos da cláusula 10 de seu Contrato Social, pelo seu administrador, Alessandro Poli Veronezi, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.896.246, emitida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 153.188.398-27, residente em Guarulhos/SP, na Rua Brás Cubas, 123, apartamento 101, Centro, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seus representantes ao final assinados (“Empreendedora”);

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº [●] (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP.: 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Administrador”).

A Empreendedora e o Fundo, representado pelo Administrador, em conjunto, serão doravante referidos como “Partes”, e, individualmente, como “Parte”;

e, na qualidade de interveniente-anuente:

RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 595, sala 506, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.892,576/0001-12, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes ao final assinados (“Interveniente-Anuente”);

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (a) a Empreendedora, a justo título, livre e desembaraçado de ônus, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais e reipersecutórias, impostos e taxas, é senhora e legítima possuidora da fração ideal de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A

43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ (“Imóvel”);

- (b) a Empreendedora está desenvolvendo a construção de um edifício próprio para a instalação de um Centro de Compras, tipo Shopping Center, que será denominado pela Empreendedora e pela Interveniente-Anuente de “*Parque Shopping Sulacap*”, cujas características estão detalhadas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº [●], em [●], nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº [●], estando constituído por [●] (“Projeto Aprovado”), o qual será objeto de um projeto modificativo, conforme consta do Anexo 1 deste instrumento (“Projeto Modificativo” e, em conjunto com o Projeto Aprovado, os “Projetos”) que será submetido a análise dos órgãos competentes (“Prédio” e, em conjunto com o Imóvel, o “Shopping”);
- (c) o Fundo e a Empreendedora estão celebrando, nesta data, a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel (“Escritura Pública de Aquisição”), por meio da qual o Fundo está adquirindo junto a Empreendedora, observada a condição suspensiva prevista no referido instrumento, de forma livre e desembaraçado de ônus, feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais e reipersecutórias, impostos e taxas, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel;
- (d) em decorrência do quanto previsto no item (c) acima, o Fundo pretende adquirir, de igual modo, por meio da celebração deste instrumento, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) dos Projetos e das benfeitorias e acessões que irão compor o Prédio, que será construído pela Empreendedora; e
- (e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças*” (“Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, observada a Condição Suspensiva, abaixo definida, a Empreendedora vende ao Fundo, que por sua vez adquire da Empreendedora, a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) dos Projetos e das benfeitorias e acessões que irão compor o Prédio.

1.1.1. Sem prejuízo de os termos do presente instrumento já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, este instrumento encontra-se condicionado de forma

suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as cotas emitidas pelo Fundo.

1.2. Mediante a aquisição do quanto previsto na Cláusula 1.1 acima e observada a Condição Suspensiva, a Empreendedora entrega ao Fundo o percentual de 44% (quarenta e quatro por cento) dos Projetos, assumindo a obrigação de, sob sua exclusiva responsabilidade, entregar ao Fundo a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) de todas as benfeitorias, acessões, equipamentos que ao Imóvel, objeto da Escritura Pública de Aquisição, venham se acrescer com a construção do Prédio e implantação do Shopping, de forma que o Fundo detenha 44% (quarenta e quatro por cento) da propriedade do Shopping, quando pronto e acabado o Prédio, sem quaisquer ônus, despesas e dispêndios de qualquer espécie, remanescendo a Empreendedora com a fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento).

1.3. Em decorrência da celebração do presente Contrato, implementada a Condição Suspensiva, o Fundo passa a participar, observados os demais termos e condições deste Contrato, na proporção de 44% (quarenta e quatro por cento), de todas e quaisquer receitas advindas da exploração do Shopping, o que inclui, mas não se limita, a participação nas receitas advindas das cessões de direito de uso (“CDU”), exceto no que se refere às receitas de CDU obtidas quando da celebração do primeiro contrato de locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais do Shopping, as quais serão atribuídas, exclusivamente, à Empreendedora, sendo certo que as receitas de CDU da locação de cada espaço, quiosque e demais áreas comerciais que forem obtidas com relação as eventuais expansões do Shopping serão devidas à Empreendedora e ao Fundo, proporcionalmente a participação destas no condomínio civil do Shopping já considerada a expansão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Em decorrência da aquisição de 44% (quarenta e quatro por cento) dos Projetos e das benfeitorias, acessões e equipamentos que comporão o Prédio e que acederão ao Imóvel e constituir-se-ão no Shopping, será pago, pelo Fundo à Empreendedora, a importância de R\$[•],00 ([•] reais) (“Valor das Benfeitorias”), a ser paga, na data de implementação da Condição Suspensiva, em uma única parcela.

2.2. O pagamento estabelecido na Cláusula 2.1 acima será realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para conta corrente de nº [•], agência nº [•], do Banco Itaú de titularidade da Empreendedora (“Conta Vinculada”), operando-se a quitação do Fundo frente à Empreendedora mediante comprovante de realização da transferência.

2.2.1. Em garantia das obrigações assumidas pela Empreendedora neste Contrato, é celebrado, nesta data, pela Empreendedora, o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Corrente e Títulos, cuja eficácia também será condicionada à implementação da Condição Suspensiva (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

2.3. Exceto como expressamente previsto na Cláusula 2.4 seguinte, o Fundo não será obrigado a realizar qualquer desembolso de recursos para instalação do Shopping além do Valor das Benfeitorias. Caso, por qualquer motivo, sejam necessários desembolsos ou investimentos adicionais para a conclusão da construção do Shopping, a Empreendedora será exclusivamente responsável pela realização desses desembolsos ou investimentos, sem que tal ocorrência implique em qualquer alteração da participação de 44% (quarenta e quatro por cento) do Fundo no Shopping. Da mesma forma, o Fundo não fará jus a quaisquer restituições do Valor da Benfeitoria em razão de diminuição dos custos associados à instalação do Shopping a serem incorridos pela Empreendedora, desde que os Projetos tenham sido executados de acordo com o estabelecido na Cláusula Terceira abaixo.

2.4. Não se incluem na limitação prevista na Cláusula 2.3 acima os desembolsos e os investimentos incorridos em razão de eventuais e futuras modificações no Prédio, os quais importem em alteração dos Projetos, desde que referidas modificações tenham sido previamente acordadas entre a Empreendedora e o Fundo, sendo certo que, nesta hipótese, os desembolsos e investimentos necessários a tais modificações serão suportados pela Empreendedora, pela Interveniente-Anuente e pelo Fundo, proporcionalmente à participação de cada um no Prédio. Adicionalmente, a Empreendedora será a responsável por as autorizações necessárias junto aos órgãos públicos competentes para aprovar as modificações nos Projetos do Shopping que forem realizadas nos termos estabelecidos nesta Cláusula 2.4., sendo certo que os custos relacionados à obtenção de tais autorizações, se houver, serão arcados pelo Fundo e pela Empreendedora com base em suas respectivas participações no Shopping.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONSTRUÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO SHOPPING

3.1. A construção do Prédio será realizada pela Empreendedora ou por qualquer terceiro designado pela Empreendedora, sempre com os recursos da Empreendedora e por sua conta e risco sendo que as acessões levantadas automaticamente acederão ao Imóvel, com o objetivo de, após sua conclusão, 44% (quarenta e quatro por cento) do Shopping pertencer ao Fundo.

3.2. A construção deverá ser executada em conformidade com os Projetos, referidos no Anexo 1, e as especificações constantes do memorial descritivo Anexo 2 (“Memorial Descritivo”), os quais rubricados pelas partes passam, neste ato, a fazer parte integrante e complementar deste Contrato como se aqui estivessem integralmente transcritos, os quais, após devidamente examinados, o Fundo declara acordar.

3.2.1. Caso necessário e desde que previamente aprovado pelo Fundo, a Empreendedora será responsável e tomará todas as medidas cabíveis para aprovar as modificações nos Projetos do Shopping decorrentes de eventuais exigências legais apresentadas pelos órgãos competentes. A Empreendedora também será responsável por todos os custos, despesas e condicionamentos relacionados à referida aprovação da modificação dos Projetos.

3.3. O Prédio será considerado pronto e acabado quando o Shopping for devidamente inaugurado para o público, tendo sido devidamente implantado e licenciado o Prédio pelas autoridades competentes com a concessão do seu do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”) e auto de conclusão pelos órgãos públicos competentes (“Habite-se”), o que deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de integralização das quotas do Fundo, com uma tolerância de 12 (doze) meses (“Data Máxima de Conclusão”).

3.4. Será, ainda, de inteira responsabilidade da Empreendedora, a averbação no registro de imóveis da construção do Prédio, arcando a Empreendedora com todos os custos cartorários de averbação e apresentação das certidões previdenciárias, fiscais e imobiliárias exigíveis, o que será registrado no Registro Geral de Imóveis em até 90 (noventa) dias após a formalização do Termo de Aceite, abaixo definido, sob pena de incidência de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), limitado a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo certo (i) que decorridos 60 (sessenta) dias de incidência da multa aqui prevista, será facultado ao Fundo considerar o presente Contrato rescindido, hipótese na qual será aplicado o quanto previsto na Cláusula 4.1 e seguintes da Cláusula Quarta abaixo, e (ii) não se aplicará a multa prevista nesta Cláusula 3.4, e não será facultado ao Fundo o exercício do direito previsto no subitem “i” desta Cláusula 3.4 se o atraso na obtenção do referido Registro Geral de Imóveis for decorrente de força maior e caso fortuito, conforme definição do Artigo 393 do Código Civil, incluindo, mas não se limitando a, edição ou promulgação de diploma legal ou prática de ato administrativo cujo cumprimento ocasione óbice à obtenção de referido Registro Geral de Imóveis. Em caso de aplicação e não pagamento da multa prevista nesta Cláusula 3.4, o Fundo estará autorizado a receber o valor devido a título de multa diretamente da administradora do condomínio do Shopping, que deverá descontar referidos valores dos pagamentos a que a Empreendedora fizer jus como condômina do Shopping.

3.5. O Fundo poderá contratar uma empresa ou profissional especializado para vistoriar as obras relativas à construção do Prédio para verificar o cumprimento do cronograma, do Memorial Descritivo e dos Projetos. A Empreendedora e a Interveniente-Anuente concordam em permitir amplo acesso de tal vistoriador ou seus prepostos a todas as dependências do Shopping e a fornecer todos os documentos e informações razoavelmente requeridas pelos mesmos para tais fins.

3.6. O Shopping será mantido em regime condomínio *pro-indiviso* entre a Empreendedora, o Fundo e a Interveniente-Anuente, na proporção de 51% (cinquenta e um por cento), 44% (quarenta e quatro por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sendo que estas celebram, na presente data, o instrumento de segundo aditamento à Convenção de Condomínio do Shopping, cuja eficácia também está condicionada à implementação da Condição Suspensiva.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO

4.1. Observado o disposto na Cláusula 4.1.2. abaixo, caso até a Data Máxima de Conclusão a Empreendedora não tenha, cumulativamente, (i) concluído as obras de implementação do Prédio nos exatos termos dos Projetos e do Memorial Descritivo, (ii) obtido o AVCB e o Habite-se, e (iii) inaugurado o Shopping para o público, o Fundo poderá, a seu exclusivo critério, mediante envio de notificação escrita à Empreendedora (“Notificação de Rescisão”), considerar o presente Contrato rescindido.

4.1.1. Caso seja verificada a rescisão do Contrato, nos termos da Cláusula 4.1. acima:

- (i) a Empreendedora deverá realizar um pagamento ao Fundo no montante necessário para que o Fundo receba (levando-se em consideração todos os valores recebidos até então pelo Fundo por força Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, celebrado, nesta data, entre a General Shopping do Brasil S.A. e o Fundo) uma taxa interna de retorno sobre o valor de R\$ [*] para Período do Investimento equivalente à variação do IPCA/IBGE acrescida de [*]% a.a. ([*] por cento ao ano) (“Valor Devido ao Fundo”); Para os fins desta Cláusula 4.1.1. “Período de Investimento” significa o período compreendido entre a data de integralização das quotas do Fundo pelos seus quotistas e a data do efetivo pagamento pela Empreendedora do Valor Devido ao Fundo; e
- (ii) a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Prédio será transferida pelo Fundo à Empreendedora, assim como a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel será vendida pelo Fundo à Empreendedora, conforme previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo.

4.1.2. O pagamento do Valor Devido ao Fundo deverá ser efetuado pela Empreendedora no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da Notificação de Rescisão, data em que deverá ser formalizada a lavratura da escritura pública de venda e compra da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel para a Empreendedora (“Escritura de Recompra”), sob pena de incidência, sobre o Valor Devido ao Fundo e não pago ao Fundo, de juros de mora, calculados com base na variação da Taxa SELIC, bem como de uma multa moratória de 10% (dez por cento).

4.1.3. Para satisfazer seu direito de receber o Valor Devido ao Fundo, acrescido de eventuais encargos incidentes, nos termos da Cláusula 4.1.2 acima, o Fundo poderá valer-se de quaisquer meios, inclusive, mas não se limitando, por meio da excussão da garantia constituída pelo Contrato de Cessão Fiduciária ou quaisquer meios judiciais, nos termos previstos na legislação brasileira.

4.2. Desde que pago integralmente o Valor Devido ao Fundo pela Empreendedora ao Fundo, nos termos previstos nesta Cláusula Quarta, o Fundo estará obrigado, em até 20 (vinte) dias úteis, contados da data de pagamento do Valor Devido ao Fundo, a (i) sem

prejuízo da celebração da Escritura de Recompra na data de realização do pagamento do Valor Devido ao Fundo, celebrar todos e quaisquer documentos adicionais necessários para a transferência do Prédio e do Imóvel à Empreendedora, (ii) anuir com todos os registros e demais providências que sejam necessários, úteis ou aconselháveis para a formalização da propriedade sobre o Imóvel e o Prédio em favor da Empreendedora, e (iii) liberar a garantia constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.

4.2.1. O não cumprimento pelo Fundo das providências estabelecidas na Cláusula 4.2 acima implicará na incidência, sobre o Valor Devido ao Fundo, de juros de mora calculados a base da variação da taxa SELIC, bem como multa moratória de 10% (dez por cento), exceto se o referido descumprimento for comprovadamente decorrente de atos imputáveis a terceiros que sejam necessários ao cumprimento das referidas providências pelo Fundo, sendo que, neste caso, (i) o Fundo se compromete a realizar seus melhores esforços para que os óbices provocados pelos referidos terceiros sejam superados no menor prazo possível, sob pena de incidência da penalidade estabelecida nesta Cláusula, e (ii) o prazo de cumprimento pelo Fundo das referidas providências será prorrogado até que os óbices provocados pelos referidos terceiros sejam superados.

4.3. O exercício de declarar o Contrato rescindido e exigir o pagamento do Valor Devido ao Fundo previsto na Cláusula 4.1 acima não será facultado ao Fundo se, por motivo de força maior e caso fortuito, conforme definição do Artigo 393 do Código Civil, incluindo-se a edição ou promulgação de diploma legal ou prática de ato administrativo, houver atraso na concretização das condições estabelecidas nos itens “i”, “ii” e “iii” da Cláusula 4.1 acima.

CLÁUSULA QUINTA - DA CONCLUSÃO

5.1. Baseado na estimativa razoável da Empreendedora, esta deverá, com até 60 (sessenta) dias de antecedência da efetiva conclusão das obras do Prédio, enviar notificação para o Fundo para que estes, nos 10 (dez) dias subsequentes, ajustem uma data para se reunirem no Imóvel para vistoriar, de acordo com os Projetos, o cronograma, o Memorial Descritivo, o andamento das obras e a qualidade dos trabalhos desenvolvidos até então (“Vistoria Semifinal”).

5.1.1. No mesmo dia da Vistoria Semifinal, a Empreendedora e o Fundo assinarão documento (“Relatório de Pendências”) listando as pendências identificadas na obra.

5.1.2. Baseado na estimativa razoável da Empreendedora, esta deverá, com 30 (trinta) dias de antecedência da efetiva conclusão das obras do Prédio, enviar notificação para o Fundo para que estes, nos 10 (dez) dias subsequentes, ajustem uma data para que seja realizada a vistoria final (“Vistoria Final”), que terá por objeto inspeção (i) das obras realizadas desde a Vistoria Semifinal; e (ii) das pendências indicadas no Primeiro Relatório de Pendências. Caso não haja pendências, a Empreendedora e o Fundo celebrarão nessa mesma data termo de aceite das obras (“Termo de Aceite”).

5.1.3. Caso na Vistoria Final haja pendências, as Partes não celebrarão o Termo de Aceite, mas assinarão, na data da Vistoria Final, um novo Relatório de Pendências, devendo ser realizada a nova Vistoria Final, para fins do quanto previsto na Cláusula 5.1.2 acima, nos 30 (trinta) dias subsequentes. A recusa, pelo Fundo, de assinar o Termo de Aceite deverá ser justificada por escrito, com base em argumentação razoável.

5.2. As despesas, impostos, taxas e tributos que recaiam ou que venham a recair sobre o Imóvel e sobre as obras do Prédio correrão por conta exclusiva da Empreendedora até a data de inauguração do Shopping, obrigando-se, desde já, a realizar os respectivos pagamentos pontual e integralmente às repartições públicas competentes, mesmo quando a cobrança de tais despesas pelas repartições públicas competentes seja realizada após a Inauguração do Shopping. Após a Inauguração do Shopping, o Fundo passará a ser responsável pelo pagamento das obrigações tributárias, urbanísticas e todas e quaisquer despesas administrativas ou de qualquer outra natureza do Shopping na proporção de sua fração ideal, incidentes a partir da referida data.

CLÁUSULA SEXTA – CONTRATAÇÃO DE SEGUROS

6.1. A Empreendedora, no prazo de 90 (noventa) dias contados da celebração deste Contrato, deverá indicar o Fundo como beneficiário, na proporção da participação de 44% (quarenta e quatro por cento) no Shopping, de todas as seguintes apólices de seguros de desempenho de execução de construção civil relativas à construção do Shopping (“Apólices”): (i) seguro de riscos de engenharia, (ii) seguro de riscos nomeados, e (iii) seguro de performance apresentados pelas empresas contratadas para a execução da obra civil e para a montagem de instalações dos Projetos.

6.1.1. Caso não seja possível a inclusão do Fundo como beneficiário das apólices de seguro previstas na Cláusula 6.1 acima, a Empreendedora estará obrigada a repassar ao Fundo, na proporção da fração de 44% (quarenta e quatro por cento) que este detém do Imóvel e do Prédio, a indenização dos seguros contratados, sempre que assim deliberado pelo Fundo, nos termos do quanto previsto na Cláusula 6.2 abaixo.

6.2. Na hipótese de, por qualquer motivo, haver atraso na inauguração do Shopping, nos termos previstos neste Contrato, o Fundo poderá, a seu único e exclusivo critério, pleitear indenização de seguradora que tenha emitido uma Apólice em vigor e/ou, conforme o caso, apresentar pedido para cumprimento de uma Apólice para garantir a entrega do Shopping, sendo certo que, nesta última hipótese, todos e quaisquer valores decorrentes de tais Apólices deverão ser integralmente aplicados pelo Fundo para a conclusão do Prédio, em conformidade com os Projetos e demais termos e condições deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. A Empreendedora, neste ato, declara e garante ao Fundo que:

- (i) tem o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este Contrato, e para dar cumprimento às obrigações aqui contidas;
- (ii) este Contrato constitui obrigação válida e vinculante da Empreendedora, exequível de acordo com seus termos, sujeita às (a) leis de aplicação geral sobre falência, insolvência e concordata, e (b) leis aplicáveis sobre execução específica ou medidas cautelares;
- (iii) a celebração e cumprimento deste Contrato: (a) não conflitarão ou violarão qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável ao Shopping, ao Imóvel, à Empreendedora e suas controladas, (b) não resultarão nem constituirão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato de que é parte, (c) não darão a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer contrato, ou (d) não resultarão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Shopping nos termos de qualquer contrato do qual a Empreendedora seja parte ou ao qual a Empreendedora ou qualquer das suas controladas ou bens possam estar vinculados ou pelos quais possam ser afetados;
- (iv) o Projeto Aprovado encontra-se devidamente aprovado perante a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e o Projeto Modificativo foi submetido à análise dos órgãos competentes e encontra-se, na data deste Contrato, pendente de aprovação pelos referidos órgãos;
- (v) não é de seu conhecimento a existência de qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente a posse direta ou indireta do Imóvel;
- (v) desconhece qualquer ação promovida em face dos antecessores do Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma a aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel e do Prédio;
- (vi) o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas a eles ou de outros ônus reais sobre eles incidentes;

- (vii) desconhece qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel;
- (viii) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, e que este não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado, não havendo, ainda, quaisquer processos de desapropriação ou servidão envolvendo o Imóvel;
- (ix) não tem conhecimento de que o Imóvel tenha abrigado, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, por materiais nocivos, ou cuja presença possa constituir-se em risco para o uso regular do Imóvel, aos fins pretendidos neste Contrato, por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; e (e) que desconhecem quaisquer pendências sobre o Imóvel perante autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao vôo e saúde pública;
- (xi) obriga-se a responder solidariamente com a construtora responsável pelas obras do Prédio pela segurança e solidez da execução do Prédio pelo prazo de 5 (cinco) anos, nos termos do artigo 618 do Código Civil Brasileiro, não sendo a presença da fiscalização nas obras motivo de diminuição ou exclusão da responsabilidade exclusiva da Empreendedora; e
- (xii) obriga-se a obedecer, em todos os seus aspectos relevantes, às leis ambientais aplicáveis, e, na medida do aplicável, pagará todas as taxas, multas e outros encargos delas decorrentes. Fica a Empreendedora, ainda, responsável por todo e qualquer dano ambiental decorrente da Obra.

7.2. O Fundo, neste ato, declara e garante à Empreendedora que:

- (i) tem o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este Contrato, e para dar cumprimento às obrigações aqui contidas;
- (ii) este Contrato contém obrigações válidas e vinculantes do Fundo, exequíveis contra ele de acordo com seus termos; e
- (iii) a celebração e formalização deste Contrato pelo Fundo e o cumprimento deste Contrato: (a) não conflitarão ou violarão qualquer lei ou decisão aplicável ao Fundo ou qualquer de seus bens, (b) não resultarão nem constituirão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato de que é parte, (c) não darão a qualquer outra entidade (com ou

sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento, e (d) não resultarão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Imóvel ou o Shopping, nos termos de qualquer contrato do qual o Fundo seja parte ou ao qual o Fundo ou seus bens possam estar vinculados ou pelos quais possam ser afetados.

7.3. A Interveniante-Anuente, neste ato, declara e garante ao Fundo que nada tem a opor quanto aos termos deste Contrato.

7.4. A Empreendedora assume a integral responsabilidade, observados os prazos prescricionais legais aplicáveis, pelas declarações e garantias prestadas na Cláusula 7.1 acima, obrigando-se, conseqüentemente, a indenizar, isentar e manter o Fundo a salvo de quaisquer desembolsos decorrentes de obrigações ou imputação de responsabilidades provenientes (i) da inveracidade, inexatidão e/ou descumprimento das declarações e garantias ali previstas; (ii) de obrigações, passivos e contingências, de qualquer natureza, inclusive, mas não se limitando, de natureza civil, comercial, administrativa, contratual, tributária, trabalhista e previdenciária, cujo fato gerador seja anterior à celebração deste contrato e imputável à Empreendedora; e (iii) de obrigações, passivos e contingências, de qualquer natureza, inclusive, mas não se limitando, de natureza civil, comercial, administrativa, contratual, tributária, trabalhista e previdenciária, relacionadas às obras de implementação do Shopping, ainda que tais responsabilidades venham a se materializar após o encerramento das obras de construção do Prédio (“Danos”).

7.4.1. Caso seja apresentada demanda contra o Fundo por terceiro incluindo, mas não se limitando a autoridades governamentais, envolvendo o Shopping, que possa gerar Danos ao Fundo, desde que este tenha sido formalmente cientificado (“Demanda de Terceiro”), o Fundo, sob pena de perda do seu direito de exigir que a Empreendedora assuma todas as responsabilidades estabelecidas na Cláusula 7.4 acima, notificará, por escrito, a Empreendedora a respeito dessa Demanda de Terceiro (“Notificação da Demanda”), nunca depois de completado um terço do período disponível para a apresentação de defesa ou medida cabível contra referida demanda (“Defesa”), sendo que, caso o prazo disponível para Defesa seja de 05 (cinco) dias ou menos, a notificação aqui referida será dada até a metade deste período. Ademais, caso a Empreendedora venha a tomar conhecimento da existência de uma Demanda de Terceiro contra a Empreendedora, e desde que o Fundo não tenha sido formalmente cientificado, deverá enviar a Notificação da Demanda ao Fundo, competindo à Empreendedora eximir o Fundo de quaisquer Danos, sem prejuízo do Fundo poder praticar, a seu exclusivo critério, todo e qualquer ato necessário para sua defesa.

7.4.2. Após o recebimento da Notificação da Demanda pelo Fundo e/ou envio desta pela Empreendedora, a Empreendedora deverá optar entre (a) pagar o montante da demanda em questão ou (b) requerer a exclusão do Fundo da lide, se legalmente viável, e/ou apresentar a defesa em nome do Fundo. Essa decisão deverá ser imediatamente

comunicada ao Fundo, por meio de notificação (“Notificação-Resposta”) que deverá ser enviada dentro de, no máximo, 5 (cinco) dias após o recebimento da Notificação da Demanda.

7.4.3. Caso a Empreendedora manifeste, por meio da Notificação-Resposta, sua opção pelo pagamento do valor da demanda, o pagamento deverá ser realizado imediatamente, sendo que a comprovação de tal pagamento e consequente extinção da demanda deverá ser enviada ao Fundo juntamente com a Notificação-Resposta.

7.4.4. Se a Empreendedora decidir prosseguir com a defesa ou contestação da demanda em questão, deverão constituir advogados de sua confiança para defender o Fundo, caso não sejam deferidos seus pedidos de exclusão da lide. Em qualquer caso, a Empreendedora deverá arcar com todos os encargos e despesas relacionadas à demanda (“Despesa das Demandas”).

7.4.5. Os advogados nomeados pela Empreendedora deverão enviar uma cópia das principais peças do processo para o Fundo, que terá o direito de acompanhar o andamento de cada caso.

7.5. Caso o Fundo venha a sofrer um Dano, conforme aqui previsto, a Empreendedora, ou sua sucessora, a qualquer título, não mais fará jus ao quinhão das receitas líquidas do Shopping a ela devida, a qual passará a ser devida integralmente ao Fundo até que este seja integralmente indenizado dos Danos por ele incorridos. Para fins do quanto aqui previsto, o Fundo deverá enviar notificação escrita à administradora do Shopping informando a ocorrência de um Dano, hipótese na qual esta deverá, imediatamente, passar a destinar a fração das receitas líquidas do Shopping até então devidas à Empreendedora, ou sua sucessora, a qualquer título, integralmente ao Fundo, no limite do Dano.

7.6. Caso um Dano venha a ser revertido em favor do Fundo, os valores por este recebidos em razão da indenização prevista nesta Cláusula Sétima deverão ser repassados à Empreendedora em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento pelo Fundo de tais valores.

CLÁUSULA OITAVA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

8.1. Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações aqui assumidas pelas partes, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, os quais estarão obrigados, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo, ainda, a Empreendedora, pela evicção de direito, bem como a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

CLÁUSULA NONA - DA TOLERÂNCIA

9.1. Nenhum atraso por quaisquer das partes no exercício de qualquer poder ou direito nos termos deste Contrato deverá ser interpretado como uma renúncia a tais direitos ou poderes; tampouco deverá o exercício individual ou parcial de qualquer poder ou direito precluir outros, ou exercícios adicionais de tais direitos ou poderes ou o exercício de qualquer outro direito ou poder. Nenhuma falha de quaisquer das partes no exercício de qualquer direito previsto neste Contrato deverá constituir uma renúncia ao exercício de qualquer outro direito ou de qualquer exercício adicional de tal direito. Nenhuma renúncia de quaisquer das partes a qualquer direito nos termos deste Contrato deverá constituir uma renúncia a qualquer outro direito.

9.1.1. A renúncia de quaisquer das partes a qualquer direito ou ação prevista neste Contrato em qualquer oportunidade não deverá constituir uma restrição a qualquer direito ou ação que as partes teriam de outra forma em uma oportunidade futura. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos e poderão ser exercidos individualmente ou simultaneamente e não excluem quaisquer direitos ou ações previstos em lei.

9.1.2. Nenhum dos termos deste Contrato poderá ser alterado, renunciado, ou de outra forma modificado, salvo se por escrito e assinado pelas partes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REGISTRO

10.1. A Empreendedora deverá, dentro de 5 (cinco) dias contados da data de celebração do presente Contrato ou de qualquer aditamento, levar o presente Contrato ou qualquer aditamento a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos do local onde está sediada. Todas as despesas relacionadas aos registros previstos nesta Cláusula correrão exclusivamente às expensas da Empreendedora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ATO JURÍDICO PERFEITO

11.1. As partes contratantes declaram que o presente Contrato constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade, tendo em vista o disposto no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Contrato representa a totalidade das avenças entre as partes com relação à matéria aqui contemplada, e não há promessas, compromissos ou declarações das partes com relação à matéria contemplada neste Contrato que não esteja expressamente estabelecida ou mencionada neste Contrato. As cláusulas e condições ajustadas neste Contrato prevalecerão sobre os demais contratos, acordos e documentos a eles anexos formalizados ou entabulados pelas Partes.

12.2. Caso qualquer disposição deste Contrato venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da

sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou exequibilidade em qualquer outra jurisdição.

12.3. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

12.4. Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem a expressa anuência da outra parte, exceto se, em relação ao Fundo, para qualquer sociedade controladora ou controlada, direta ou indiretamente, ou que esteja sujeita ao controle comum direto ou indireto RB Capital Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº [*] (“Parte Relacionada”); ou para outros fundos que a RB Capital Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº [*] e/ou qualquer de sua Parte Relacionada participe como administradora, gestora ou consultora imobiliária.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – NOTIFICAÇÕES

13.1. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (e-mail) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados.

Se para o Fundo:

Por meio de seu Administrador: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

[●]

[●]

At.: [●]

Tel.: [●]

Fax: [●]

E-mail: [●]

Se para a Empreendedora:

[●]

[●]

[●]

At.: [●]

Tel.: [●]

Fax: [●]

e-mail: [●]

Se para a Interveniente-Anuente:

[●]

[●]
[●]
At.: [●]
Tel.: [●]
Fax: [●]
e-mail: [●]

13.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data em que o receptor confirme recebimento por email ou fac-símile. Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEGISLAÇÃO, FORO E ARBITRAGEM

14.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

14.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

14.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

14.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

14.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

14.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

14.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

14.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 14.9 abaixo.

14.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo, tudo na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2011

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, neste ato representado por seu administrador, o CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

RUBICON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

ANEXO 1
PROJETOS

ANEXO 2
MEMORIAL DESCRITIVO

ANEXO 3
DOCUMENTOS NÃO APRESENTADOS DUE DILIGENCE

ANEXO XIII

Minuta do Contrato de Prêmio de Locação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PAGAMENTO DE PRÊMIO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

GENERAL SHOPPING DO BRASIL S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Angélica, 2466, 22º andar, conj. 221 - Cerqueira César, CEP 01228-200, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.764.621/0001-53, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes ao final assinados (“GSB”); e

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº [●] (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP.: 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Administrador”).

A GSB e o Fundo, representado pelo Administrador, em conjunto, serão doravante referidos como “Partes”, e, individualmente, como “Parte”;

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (a) O Fundo foi constituído em [●], sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, sendo regido pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis da legislação nacional, bem como pelo disposto em seu regulamento, conforme registrado em [●], sob o nº [●], perante o [●]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade [●], Estado [●] (“Regulamento”);
- (b) O Fundo tem por objeto adquirir e participar da exploração, em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula nº 127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do

Rio de Janeiro-RJ (“Imóvel”), por meio da celebração, nesta data, com a Empreendedora de uma Escritura Pública de Venda e Compra de Fração Ideal de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Instrumento de Aquisição”), cujos efeitos estão condicionados à implementação da condição suspensiva prevista no referido instrumento, bem como em participação correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento), o centro de compras, tipo *shopping center*, que será denominado “Parque Shopping Sulacap”, cujas características estão detalhadas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob nº [], em [], nos termos do Alvará de Aprovação e Edificação de Obra Nova nº [], o qual será objeto de um projeto modificativo, a ser submetido a análise dos órgãos competentes (“Shopping Center” e, em conjunto com o Imóvel, o “Empreendimento”), que será construído sobre o Imóvel, por meio da celebração, também nesta data, com a Empreendedora de um Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças (“Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias”), cujos efeitos também estão condicionados à implementação da condição suspensiva prevista no referido instrumento,;

- (c) Diante do quanto exposto no item “b” acima, o Fundo proporcionará a seus cotistas (“Cotistas”) uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial do Empreendimento via locação ou arrendamento da área locável, das cessões de direito de uso (CDU), com exceção das referentes à primeira locação das áreas comerciais do Empreendimento (sendo que no caso de qualquer expansão do Empreendimento, o Fundo participará, sem ressalvas, de todas as cessões de direito de uso das áreas comerciais da referida expansão, na fração em que titular do Empreendimento, já considerando sua expansão), publicidade, realização de eventos, exploração da área de estacionamento, dentre outras atividades inerentes à exploração de empreendimentos desta natureza;
- (d) O Fundo está realizando a oferta pública de distribuição da 1ª emissão de quotas do Fundo (“Emissão”), a qual se encontra em fase análise perante a Comissão de Valores Mobiliários para fins de concessão do registro definitivo da oferta aqui mencionada (“Oferta”). O valor da Emissão objeto da Oferta é o correspondente ao valor necessários para pagar o preço previsto no Instrumento de Aquisição e no Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, bem como para pagamento dos custos e despesas do Fundo;

- (e) A GSB é controladora da Fonte Administradora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.857.920/0001-32 (“Empreendedora”), que detém 95% (noventa e cinco por cento) da titularidade do Imóvel;
- (f) A GSB é empresa de reconhecida experiência e *expertise* no desenvolvimento e administração de empreendimentos comerciais planejados, tipo *shopping centers*, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços de varejo;
- (g) Conforme previsto no Regulamento, como condição de celebração do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias, durante o período de construção e os três primeiros anos após a inauguração do Empreendimento para o público, desde que o Empreendimento tenha sido devidamente implantado e licenciado pelas autoridades competentes, com a concessão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do auto de conclusão (Habite-se) pelos órgãos públicos competentes (“Período de Pagamento do Prêmio”), a GSB se compromete a pagar mensalmente ao Fundo, em benefício dos Cotistas do Fundo, o Prêmio de Locação (abaixo definido), na forma prevista na Cláusula Segunda, abaixo;
- (h) Através da celebração do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação (abaixo definido), as Partes têm interesse disciplinar o regramento, a forma e as condições do compromisso assumido pela GSB de pagar o Prêmio de Locação (abaixo definido) aos investidores; e
- (i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças*” (“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 Por meio do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, a GSB assume, em caráter irrevogável e irretroatável, a obrigação de pagar mensalmente o Prêmio de Locação

(abaixo definido) ao Fundo, em benefício dos Cotistas investidores do Fundo, durante o Período de Pagamento do Prêmio.

1.1.1 Sem prejuízo de os termos do presente instrumento já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as cotas emitidas pelo Fundo.

CLÁUSULA SEGUNDA - CÁLCULO DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO

2.1 O valor do prêmio de locação será calculado mensalmente e será equivalente ao resultado em número superior a zero obtido da subtração entre o Resultado Mínimo Esperado (definido abaixo) e o Resultado Real Obtido (definido abaixo) (“Prêmio de Locação”), conforme a seguinte fórmula:

$$\text{PRL} = \text{RME} - \text{RRO}$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação:

“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente a R\$ [], acrescido de uma rentabilidade equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da variação acumulada do CDI incidente sob referido valor, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive), ou a data de integralização das quotas do Fundo pelos Quotistas, 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 (inclusive) 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 Empreendimento, 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 integrarem 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, conforme previsto no Anexo 1. As partes aqui signatárias desde já acordam que, exclusivamente para fins de apuração do Resultado Real Obtido, não serão considerados os custos incorridos pelo Fundo com a gestão da construção do Empreendimento, conforme previstos no Instrumento [●].

“Data de Verificação”: a partir da data de integralização das quotas do Fundo pelos quotistas, todo último dia útil do mês em referência, data na qual o Administrador do Fundo deverá auferir o resultado líquido do Fundo referente ao mês em referência, a fim de averiguar o Resultado Esperado e o Resultado Real Obtido; e

“Data de Pagamento”: todo 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da Data de Verificação, data na qual será realizado o pagamento do Prêmio de Locação pela GSB ao Fundo.

CLÁUSULA TERCEIRA - FORMA DE PAGAMENTO DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO

3.1 Durante o Período de Pagamento do Prêmio, em cada Data de Verificação, o Administrador do Fundo deverá calcular o valor do Prêmio de Locação. Caso o resultado do cálculo do Prêmio de Locação seja equivalente a um número superior a zero, o Fundo, através de seu Administrador, deverá enviar, em até 1 (um) dia útil após a Data de Verificação, comunicação à GSB (“Notificação de Pagamento”), informando o valor do Prêmio de Locação a ser pago, bem como apresentando o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, o qual, salvo erro grosseiro e notório, será considerado como líquido e certo pela GSB (“Valor Devido pela GSB”).

3.2 Uma vez recebida a Notificação de Pagamento, a GSB deverá depositar o valor do Prêmio de Locação devido pela GSB, líquido, sem deduções de quaisquer natureza, na conta bancária nº [●], do Banco [●], Agência [●], de titularidade do Fundo, mediante a realização de transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis (TED), até a Data de Pagamento.

3.2.1 O Valor Devido pela GSB não pago no prazo previsto no item 3.2 acima estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV, *pro rata temporis*.

3.3 Qualquer tributo que seja incidente ou que venha a incidir sobre o valor do Prêmio de Locação, conforme definido na Cláusula 2.1 acima, será arcado diretamente pelo Fundo ou será descontado pela GSB do valor do Prêmio de Locação a ser repassado ao Fundo, de forma que, neste caso, o percentual do valor líquido a ser distribuído aos Cotistas do Fundo, obtido após o pagamento dos referidos tributos, será inferior ao percentual estabelecido para o Resultado Esperado, sendo certo que, durante o Período de Pagamento do Prêmio, caso venha a incidir tributos sobre o valor do Prêmio de Locação em decorrência de a Empreendedora ser titular, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ela ligada, de mais de 25% (vinte e cinco) por cento das quotas do Fundo, nos termos da Lei nº 9.779/99, tais tributos serão de responsabilidade exclusiva da GSB.

3.3 As Partes desde já concordam e ajustam que o pagamento do Prêmio de Locação acima estabelecido somente será devido e pago nas condições ora estabelecidas, enquanto o Fundo, ou qualquer sociedade controladora ou controlada, direta ou indiretamente, ou que esteja sujeita ao controle comum direto ou indireto da RB Capital holding S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº [X] (“Parte Relacionada”); ou qualquer outro fundo que as empresas do grupo RB Capital holding S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº [X] e/ou qualquer de sua Parte Relacionada participe como administradora, gestora ou consultora imobiliária (“Fundo Autorizado”) for (i) o único e direto detentor dos direitos aquisitivos Instrumento de Aquisição, ou (ii) o proprietário direto de fração do Imóvel. Desta forma, caso o Fundo, qualquer Parte Relacionada ou Fundo Autorizado, a qualquer tempo, venha ceder, transferir, alienar e/ou outorgar, quer seja os aludidos direitos aquisitivos ou a propriedade do Imóvel, total ou parcialmente, ficará a GSB imediatamente isenta do pagamento do Prêmio de Locação ao Fundo.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES DA GSB

4.1 As GSB declara e garante que:

- (a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (b) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja

vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (c) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada ela, de acordo com os seus termos;
- (d) Está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (e) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar; e
- (f) É empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Este Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação vigorará desde a data de sua assinatura, observada a Condição Suspensiva, até o fim do Período de Pagamento do Prêmio, podendo ser denunciado apenas pelo Fundo, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

5.2 O presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação será considerado automaticamente rescindido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

- (a) Caso a autorização de funcionamento do Fundo pela CVM não seja concedida até [●], prazo este prorrogável por igual e sucessivos períodos, desde que prévio acordo escrito entre as partes;
- (b) extinção ou liquidação do Fundo; e
- (c) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, da CVM ou da BMF&Bovespa, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem manutenção do Fundo e/ou a constituição do compromisso de pagamento do Prêmio de Locação objeto do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação.

5.3 As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.4 Este Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por aditamento por escrito, firmado pelas Partes.

5.5 O presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação representa o inteiro entendimento entre as Partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

5.6 Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra Parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (*e-mail*) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados.

Se para o Fundo:

Por meio de seu Administrador: **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

[●]

[●]

At.: [●]

Tel.: [●]

Fax: [●]

E-mail: [●]

Se para a GSB:

[●]

[●]

[●]

At.: [●]

Tel.: [●]

Fax: [●]

e-mail: [●]

5.6.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data em que o receptor confirme recebimento por email ou fac-símile.. Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

5.7 A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das Partes na execução deste Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação e na observância das disposições legais aplicáveis.

5.8 Qualquer disposição deste Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

5.9 A GSB, no ato da assinatura do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, declara sua ciência acerca de todo o conteúdo do Regulamento, seus objetivos, sua política de investimentos e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

5.10 O presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA - SIGILO

6.1 As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais completo sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponíveis quando da distribuição das cotas do Fundo em sede de oferta pública de distribuição.

6.2 A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação subsistirá à rescisão ou término do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, pelo prazo de 02 (dois) anos.

CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO

7.1 Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem a expressa anuência da outra Parte.

CLÁUSULA OITAVA - LEGISLAÇÃO, FORO E ARBITRAGEM

8.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

8.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

8.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

8.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

8.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

8.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

8.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 8.9 abaixo.

8.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [completar] de [completar] de 2011.

GENERAL SHOPPING DO BRASIL S.A.

RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
por seu Administrador Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

Minuta do Contrato de Cessão Fiduciária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS DE CRÉDITO

O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito (o “Contrato”) é celebrado em [•] de [•] de 2011, entre:

(a) **RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [•] (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP.: 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Administrador”); e

(b) **FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 2466, 22º andar, conjunto 221, CPNJ n.º 08.857.920/0001-32, representada, neste ato – nos termos da cláusula 10 de seu Contrato Social, pelo seu administrador, Alessandro Poli Veronezi, brasileiro, separado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG n.º 20.896.246, emitida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 153.188.398-27, residente em Guarulhos/SP, na Rua Brás Cubas, 123, apartamento 101, Centro, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seus representantes ao final assinados (“Cedente”).

A Cedente e o Fundo, representado pelo Administrador, em conjunto, serão doravante referidos como “Partes”, e, individualmente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Cedente, até esta data, era senhora e legítima possuidora da fração ideal de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel localizado na Avenida Marechal Fontenele, Lote 1 do P.A 43.720, da 1ª Categoria, Sulacap, Rio de Janeiro-RJ, objeto da matrícula n.º

127.496/2DN6/59 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ (“Imóvel”) e que, nesta data, o Fundo e a Cedente lavraram a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel (“Escritura Pública de Aquisição”), perante o Tabelião do [●]º Ofício de Notas da Cidade de [●], no livro [●], fls. [●], por meio da qual o Fundo, observada a condição suspensiva prevista no referido instrumento, adquiriu da Cedente a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Imóvel;

- (b) a Cedente está desenvolvendo a construção de um edifício próprio para a instalação de um centro de compras, tipo shopping center, que será denominado pela Cedente de “*Parque Shopping Sulacap*” e que, nesta data, o Fundo e a Cedente celebraram o Instrumento Particular de Venda e Compra de Projeto, Benfeitorias, Acessões e Outras Avenças (“Contrato de Aquisição de Benfeitorias”), por meio da qual o Fundo, observada a condição suspensiva prevista no referido instrumento, adquiriu da Cedente a fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) dos Projetos, conforme definido no Contrato de Aquisição de Benfeitoria, e das benfeitorias e acessões que irão compor o prédio a ser construído no Imóvel de acordo com as especificações descritas no Contrato de Aquisição de Benfeitorias (“Prédio” e, em conjunto com o Imóvel, “Shopping”);
- (c) em pagamento do preço de aquisição da fração ideal de 44% (quarenta e quatro por cento) do Prédio, o Fundo irá depositar, na data de implementação da condição suspensiva prevista na Escritura Pública de Aquisição e no Contrato de Aquisição de Benfeitorias, R\$[●],00 ([●]), na conta vinculada de titularidade da Cedente mantida no Banco [●], agência nº[●], sob de nº [●] (“Conta Cedida”);
- (d) em garantia do fiel e pontual cumprimento das obrigações que assumiu no Compromisso de Aquisição de Benfeitorias a Cedente concorda em ceder fiduciariamente ao Fundo, por meio deste Contrato e observada a Condição Suspensiva, abaixo definida, os recursos depositados na Conta Cedida.

ISTO POSTO, têm entre si justo e contratado celebrar o presente Contrato, de acordo com os termos e condições mencionados abaixo:

1. Cessão Fiduciária em Garantia e Investimentos Permitidos.

- 1.1. Para assegurar o fiel e pontual cumprimento das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Aquisição de Benfeitorias, incluindo, mas não se limitando, o pagamento do montante líquido e certo correspondente ao Valor Devido ao Fundo, conforme previsto no Contrato de Aquisição de Benfeitorias, bem como dos valores devidos pela Cedente em decorrência de eventual Dano, também definido no referido instrumento (sendo tais obrigações referidas como “Obrigação”

Garantida”, cujos termos e condições, para todos os fins legais, encontram-se descritos no Anexo I deste Contrato), a Cedente neste ato transfere, em cessão fiduciária em garantia, em caráter irrevogável e irretroatável, observada a Condição Suspensiva, abaixo definida, em favor do Fundo, a propriedade resolúvel e a posse indireta, em conformidade com o disposto, no Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, todos os seus direitos de crédito com relação (“Ativos Cedidos”) (i) à Conta Cedida e os recursos nela depositados, (ii) todos os juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos da Conta Cedida, (iii) todos os montantes e equivalentes em espécie mantidos na Conta Cedida, e (iv) todos os investimentos feitos com tais recursos, bem como todos os juros e outros ativos recebidos, recebíveis ou de outra forma distribuídos com relação a tais investimentos e relacionados à Conta Cedida, em especial, mas não se limitando, os Investimentos Permitidos, definidos no item 1.3, alínea “(a)” abaixo.

1.1.1. Sem prejuízo de os termos do presente instrumento já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à integralização de todas as cotas emitidas pelo Fundo.

1.2. A Conta Cedida deverá ser mantida pela Cedente até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo que até tal término a Conta Cedida estará sujeita ao presente Contrato.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia fiduciária.

1.3. Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.1 acima, enquanto a Cedente estiver adimplente com o cumprimento de todas e quaisquer Obrigações Garantidas, a movimentação da Conta Cedida deverá ser realizada de forma conjunta entre o Fundo e a Cedente, e deverá ser destinada exclusivamente para:

(a) utilizar os montantes mantidos em depósito na Conta Cedida para a aplicação ou re-aplicação financeira em Investimentos Permitidos. Para fins deste Contrato, “Investimentos Permitidos” significa quaisquer investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “AA-“ (“Investimentos Permitidos”); e

(b) resgatar os Investimentos Permitidos, antes do término deste Contrato, até o montante dos ganhos financeiros obtidos com a aplicação pela Cedente nos Investimentos Permitidos, observado que os referidos ganhos financeiros deverão, necessária e exclusivamente, ser utilizados em (i) pagamento dos montantes devidos pela Cedente ao Fundo nos termos e condições estabelecidos no Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, celebrado entre as Partes, nesta data, e (ii) serão livremente utilizados pela Cedente, após o pagamento previsto no item (i) acima.

1.3.1. Caso, a qualquer tempo, ocorra a deterioração e/ou diminuição dos Ativos Cedidos, de qualquer forma, inclusive na hipótese de tal deterioração e/ou diminuição dos Ativos Cedidos decorrer de qualquer ação judicial que recaia sobre eles, as movimentações da Conta Cedida prevista no item 1.3 acima não mais poderão ser realizadas pela Cedente, aplicando-se o quanto previsto no item 1.3.2 abaixo, estando a Cedente obrigada a efetuar o devido reforço da garantia fiduciária mediante depósito de recursos adicionais na Conta Cedida, no prazo de até [30 (trinta) dias úteis] contados do recebimento de notificação do Fundo neste sentido, sob pena do Fundo poder considerar o Contrato de Aquisição de Benfeitorias rescindido pela Cedente, hipótese em que será aplicado o disposto na cláusula 4.1.1 do Contrato de Aquisição de Benfeitorias

1.3.2. Na hipótese de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem prejuízo das demais disposições previstas neste Contrato, as movimentações da Conta Cedida prevista no item 1.3 acima não mais poderão ser realizadas pela Cedente, passando estas a serem realizadas exclusivamente pelo Fundo, para realizar o pagamento das Obrigações Garantidas, nos exatos termos previstos neste Contrato.

2. Registro. A Cedente deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da presente data, com relação ao presente Contrato, e no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura de qualquer aditamento deste Contrato, proceder ao registro do presente Contrato e dos aludidos aditamentos, conforme o caso, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Todas as despesas incorridas no tocante aos aludidos registros deverão ser suportadas pela Cedente.

3. Declarações. A Cedente, neste ato, declara e garante ao Fundo que:

- (a) tem o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este Contrato, e para dar cumprimento às obrigações aqui contidas;
- (b) este Contrato constitui obrigação válida e vinculante da Cedente, exequível de acordo com seus termos, sujeitas às (a) leis de aplicação geral sobre falência, insolvência e concordata, e (b) leis aplicáveis sobre execução específica ou medidas cautelares;
- (c) a celebração e cumprimento deste Contrato: (a) não conflitarão ou violarão qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável ao Shopping, ao Imóvel, à Cedente e suas controladas, (b) não resultarão nem constituirão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato de que é parte, (c) não darão a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer contrato, ou (d) não resultarão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Shopping nos termos de qualquer contrato do qual a Cedente seja parte ou ao qual a Cedente ou qualquer das suas controladas ou bens possam estar vinculados ou pelos quais possam ser afetados;
- (d) é a única e legítima titular, de pleno direito, dos Ativos Cedidos que, exceto pela cessão fiduciária prevista neste Contrato, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, restrições, cessões, penhores, penhoras, condições de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a cessão fiduciária prevista neste Contrato; e
- (e) a garantia real criada por meio deste Contrato constituirá, depois de realizados os registros exigidos pela Cláusula 2 acima, um direito real de garantia legítimo, válido e perfeito, incondicional e eficaz sobre os Ativos Cedidos, garantindo o pagamento da Obrigação Garantida, sendo exequível em conformidade com seus termos e condições contra a Cedente.

4. Saques e Transferências da Conta Cedida.

- 4.1. Toda e qualquer transferência da Conta Cedida apenas poderá ser efetuada de acordo com o estabelecido nas Cláusulas 1.3 e 1.3.1 acima.
- 4.2. A Cedente autoriza o Fundo a ter acesso (e deverá assegurar tal acesso) a todas as informações relativas aos Ativos e sobre: (i) valores acumulados existentes na Conta Cedida;

e (ii) investimentos dos recursos depositados na Conta Cedida; e (iii) o saldo existente na Conta Cedida e em tais investimentos.

- 4.3. Com a finalidade de obter melhores retornos com os investimentos feitos com recursos depositados na Conta Cedida, a Cedente poderá, mediante prévia comunicação do Fundo, indicar uma nova conta vinculada para os Ativos Cedidos, junto a outra instituição financeira que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "AA-", hipótese na qual o presente Contrato deverá ser devidamente aditado pelas Partes, exclusivamente para alterar as informações referentes à Conta Cedida, incluindo os dados da nova conta vinculada objeto desta garantia fiduciária, que serão depositados os Ativos Cedidos.

4.3.1. Caso o Administrador do Fundo não pratique os atos necessários para que seja formalizada a alteração da Conta Cedida para outra instituição financeira, nos termos da Cláusula 4.3 acima, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento de notificação da Cedente neste sentido, o Administrador arcará com o pagamento à Cedente da diferença verificada entre rentabilidades oferecidas pelas instituições financeiras em questão.

- 4.4. Caso a Conta Cedida venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, seqüestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio etc., o Fundo poderá determinar à Cedente, que desde logo se obriga a acatar, se possível e não contrário à lei, em caráter irrevogável e irretratável, para que os Ativos Cedidos sejam direcionados para outra conta vinculada, que não a Conta Cedida, de titularidade do Fundo, junto a um banco que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "AA-", cuja movimentação deverá continuar respeitando os termos deste Contrato.

5. Execução da Garantia.

- (a) Verificada a mora no cumprimento de quaisquer das Obrigações Garantidas, todos os Ativos Cedidos serão utilizados pelo Fundo para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas.
- (b) na hipótese prevista na alínea "(a)" acima, o Fundo poderá exercer imediatamente sobre os Ativos Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, estando autorizado a receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, nas melhores condições e preço comercialmente disponíveis, parte ou a totalidade dos Ativos Cedidos, estando o Fundo autorizado a transferir os recursos decorrentes da arrecadação da Conta Cedida para qualquer outra conta corrente de escolha do Fundo.

- (c) Para os fins do item (b) acima a Cedente neste ato nomeia e constitui o Fundo, de forma irrevogável e irretroatável, como seu procurador e, para agir em seu nome, com poderes específicos para, mediante verificação da mora no cumprimento das Obrigações Garantidas (A) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, nas melhores condições e preço comercialmente disponíveis, parte ou a totalidade dos Ativos Cedidos, (B) praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do presente Contrato, e (C) realizar quaisquer movimentações na Conta Cedida, incluindo, mas não se limitando a, saques e resgate de investimentos.
 - (d) A procuração contida no item (c) acima é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações neste estabelecidas e é irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.
 - (e) A Cedente neste ato confirma expressamente sua integral concordância com a alienação, cessão e transferência dos Ativos Cedidos, no todo ou em parte, pelo Fundo.
 - (f) A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício do Fundo, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a data de liquidação da Obrigação Garantida.
6. Aplicação dos Recursos. O Fundo aplicará o produto da excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato em observância aos seguintes procedimentos:
- (a) eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de execução da cessão fiduciária constituída nos termos deste Contrato serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Cedente e, em caso de descumprimento da Cedente em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados;
 - (b) os recursos obtidos mediante a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato deverão ser utilizados para liquidação integral da Obrigação Garantida, nos termos do Contrato de Aquisição de Benfeitorias e deste Contrato;
 - (c) havendo saldo positivo após o cumprimento integral da Obrigação Garantida e deduzidas as despesas de que trata a alínea (a) acima, tais recursos remanescentes serão disponibilizados à Cedente na Conta Cedida, nos termos da Cláusula 8 abaixo;
 - (d) caso exista, após a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato, saldo em aberto da Obrigação Garantida, a Cedente permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral cumprimento da Obrigação Garantida; e
 - (e) o início de qualquer ação ou procedimento para excutir ou executar a garantia objeto deste Contrato não prejudicará, de maneira alguma, nem diminuirá, os direitos do Fundo, de propor qualquer ação ou procedimento contra a Cedente para garantir a

cobrança de quaisquer importâncias devidas ao Fundo nos termos deste Contrato ou de qualquer outro contrato, tampouco a propositura de qualquer outra ação ou procedimento prejudicará, de maneira alguma, ou diminuirá os direitos do Fundo, de propor ação ou procedimento para a excussão ou execução da garantia constituída nos termos deste Contrato.

7. Alterações referentes à Obrigação Garantida. A Cedente permanecerá obrigada nos termos deste Contrato, e os Ativos Cedidos permanecerão sujeitos à cessão fiduciária aqui constituída, a todo o tempo, até o encerramento deste Contrato, sem limitação e sem qualquer reserva de direitos com relação à Cedente, ainda que:
- (a) qualquer exigência de pagamento, efetuada pelo Fundo com relação a qualquer da Obrigação Garantida, deixe de ser formulada em conformidade com os termos do Contrato de Aquisição de Benfeitorias;
 - (b) haja qualquer renovação, prorrogação, aditamento, modificação, antecipação, transação, dispensa, quitação ou liberação, total ou parcial, ou invalidade ou inexecutabilidade parciais do Contrato de Aquisição de Benfeitorias;
 - (c) seja feita qualquer alteração no prazo, forma, local de pagamento ou moeda de pagamento da Obrigação Garantida nos termos do Compromisso de Aquisição de Benfeitorias;
 - (d) o Fundo adote (ou deixe de adotar) qualquer medida com base na ou com relação ao Contrato de Aquisição de Benfeitorias, quanto ao exercício de qualquer medida, poder ou direito nela contido ou decorrente de lei, por equidade ou de qualquer outro modo, ou renuncie a qualquer medida, poder ou direito, ou prorrogue prazos para cumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Aquisição de Benfeitorias; e
 - (e) quaisquer garantias, direitos de compensação ou outros direitos reais outorgados a qualquer tempo ao Fundo para pagamento da Obrigação Garantida, venham a ser cedidos, permutados, renunciados, restituídos ou liberados.
8. Término e Quitação. A cessão fiduciária prevista neste Contrato somente será resolvida na data que ocorrer primeiro entre (“Data de Término”): (i) a data do pagamento integral da Obrigação Garantida; ou (ii) a data de inauguração do Shopping para o público, desde que o Empreendimento tenha sido devidamente implantado e licenciado pelas autoridades competentes, com a concessão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do auto de conclusão (Habite-se) pelos órgãos públicos competentes. O Fundo compromete-se a fornecer à Cedente, declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações

estabelecidas para a Cedente no Contrato de Aquisição de Benefícios e neste Contrato, para todos os fins de direito no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Término.

9. Notificações.

- 9.1. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (e-mail) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados

Se para o Fundo:

Por meio de seu Administrador: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

[●]

[●]

At.: [●]

Tel.: [●]

Fax: [●]

E-mail: [●]

Se para a Cedente:

[●]

[●]

[●]

At.: [●]

Tel.: [●]

Fax: [●]

e-mail: [●]

- 9.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data em que o receptor confirme recebimento por email ou fac-símile. Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.

10.1. Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações aqui assumidas pelas partes, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, os quais estarão obrigados, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo, ainda, a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11. Da Tolerância.

11.1. Nenhum atraso por quaisquer das partes no exercício de qualquer poder ou direito nos termos deste Contrato deverá ser interpretado como uma renúncia a tais direitos ou poderes; tampouco deverá o exercício individual ou parcial de qualquer poder ou direito precluir outros, ou exercícios adicionais de tais direitos ou poderes ou o exercício de qualquer outro direito ou poder. Nenhuma falha de quaisquer das partes no exercício de qualquer direito previsto neste Contrato deverá constituir uma renúncia ao exercício de qualquer outro direito ou de qualquer exercício adicional de tal direito. Nenhuma renúncia de quaisquer das partes a qualquer direito nos termos deste Contrato deverá constituir uma renúncia a qualquer outro direito.

11.1.1. A renúncia de quaisquer das partes a qualquer direito ou ação prevista neste Contrato em qualquer oportunidade não deverá constituir uma restrição a qualquer direito ou ação que as partes teriam de outra forma em uma oportunidade futura. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos e poderão ser exercidos individualmente ou simultaneamente e não excluem quaisquer direitos ou ações previstos em lei.

11.1.2. Nenhum dos termos deste Contrato poderá ser alterado, renunciado, ou de outra forma modificado, salvo se por escrito e assinado pelas partes.

12. Disposições Gerais.

12.1. Este Contrato representa a totalidade das avenças entre as partes com relação à matéria aqui contemplada, e não há promessas, compromissos ou declarações das partes com relação à matéria contemplada neste Contrato que não esteja expressamente estabelecida ou mencionada neste Contrato. As cláusulas e condições ajustadas neste Contrato prevalecerão sobre os demais contratos, acordos e documentos a eles anexos formalizados ou entabulados pelas Partes.

- 12.2. Caso qualquer disposição deste Contrato venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou executabilidade em qualquer outra jurisdição.
- 12.3. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 12.4. Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem a expressa anuência da outra parte.

13. Legislação, Foro e Arbitragem.

13.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

13.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

13.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

13.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento

arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

13.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

13.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

13.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

13.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 13.9 abaixo.

13.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2011

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA.

**RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII, neste ato representado por seu administrador, o CITIBANK
DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG:

ANEXO I

DESCRIÇÃO DA OBRIGAÇÃO GARANTIDA

ANEXO XV

Minuta do Contrato de Gerenciamento de Obras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE GERENCIAMENTO DE OBRAS**

01. PARTES

CONTRATANTE: RB CAPITAL GENERAL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº [●] ("Fundo"), neste ato representado por seu administrador CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP.: 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Administrador");

INTERVENIENTE: FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA – CNPJ 08.857.920/0001-32, estabelecida no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2466, 22º andar, conjunto 221, Consolação, CEP 01228-200, aqui representada por **ALESSANDRO POLI VERONEZI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG 20.896.246 SSP/SP e CPF 153.188.398-27, domiciliado no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Brás Cubas, nº 123, apto. 101, Centro, CEP 07115-030; e

CONTRATADA: BRR GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO S.A. - CNPJ 59.946.228/0001-11, estabelecida no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvarenga, 1.396, Butantã, CEP 05509-002, aqui representada por **LUIZ DE ALARCON JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, RG 3.291.241 SSP/SP, CPF 537.607.278-91, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jesuíno Arruda, 134, apto. 191, Itaim Bibi, CEP 04532-080.

02. PREÂMBULO

02.1. A **INTERVENIENTE** projetou e pretende construir e desenvolver o empreendimento imobiliário do tipo *shopping center* denominado PARQUE SHOPPING SULACAP, situado no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Marechal Fontenelle, Lote 1, Jardim Sulacap, PAL 43.720, CEP 21740-000, com aproximadamente 62.000m² de área construída, dividida em 05 (cinco) níveis, composto basicamente de: Lojas Âncoras, Lojas Satélites, Áreas Comuns, Restaurantes, Fast-Food, Cinemas e Estacionamento ("Empreendimento").

02.2. Para a consecução de tal objetivo o **CONTRATANTE** tem a intenção de contratar os trabalhos de Apoio ao Gerenciamento e Administrativos da **CONTRATADA** que, por sua vez, concorda em executá-los, mediante as cláusulas e condições a seguir avençadas.

03. OBJETO

03.1. Por meio do presente instrumento, a **CONTRATADA** é contratada pelo **CONTRANTE** para realizar a prestação dos serviços profissionais de Apoio ao Gerenciamento, orientação e assistência técnica-administrativa do Empreendimento .

03.2. Os serviços serão desenvolvidos pela **CONTRATADA**, conforme descrição e metodologia apresentadas no **ANEXO I** deste contrato.

04. PRAZO

04.1. O presente contrato vigorará até a conclusão pela INTERVENIENTE do Empreendimento ou até [-] de [-] de 2013, o que ocorrer primeiro.

05. PREÇO E PAGAMENTO

05.1. O **CONTRATANTE**, ou algum terceiro que venha a ser por ele indicado, pagará à **CONTRATADA** ou a quem esta indicar conforme a cláusula 08.5, a quantia de [R\$ 3.206.000,00 (três milhões, duzentos e e seis mil reais)], em uma única parcela, por meio de boleto bancário, em até [*] ([*]) dias após o recebimento pelo **CONTRATANTE** da respectiva nota fiscal enviada pela **CONTRATADA**, a qual deverá ser entregue ao **CONTRATANTE** com o prazo mínimo de 10 (dez) dias antes do seu vencimento.

05.2. A **CONTRATADA** será responsável por todos os tributos e contribuições previdenciárias incidentes sobre a presente contratação (tais como, PIS, COFINS e INSS).

06. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

06.1. O **CONTRATANTE** deverá pagar os valores constantes na Cláusula 05.1, de acordo com os termos e condições estabelecidos na referida cláusula, sendo certo que nada mais será devido pelo **CONTRATANTE** a título da presente contratação, e a qualquer outro, responsabilizando-se, a **INTERVENIENTE ANUENTE**, por qualquer despesa adicional que venha a ser cobrada em razão do presente Contrato, incluindo multas, despesas, custos, remuneração, imposto, entre outros.

07. OBRIGAÇÕES DA INTERVENIENTE

07.1. A **INTERVENIENTE** obriga-se a:

(a) disponibilizar instalação e manutenção de escritório no local das obras, para uso da Equipe de Gerenciamento, dotado de mobiliário tais como: mesas, cadeiras, computadores, impressoras, fax, acesso a Internet banda larga, arquivos, telefones, etc;

(b) disponibilizar local visível para instalação de placa da **CONTRATADA** com área exposta de até 9,0m²;

(c) disponibilizar todos os documentos pertinentes aos projetos tais como, memoriais, especificações, desenhos, etc;

(d) obter as aprovações e autorizações de projetos, serviços, concessionárias necessárias para a construção e operação do empreendimento nas instancias e órgãos responsáveis; e

(e) pagar as despesas referentes a fotografias, cópias heliográficas transparentes e reprográficas, bem como das despesas de viagem e hospedagem do pessoal da gerenciadora para fora dos Municípios de São Paulo e Rio de Janeiro.

08. CONDIÇÕES GERAIS

08.1. Toda e qualquer despesa a ser efetuada em nome da **INTERVENIENTE**, será submetida à sua prévia aprovação.

08.2. A **INTERVENIENTE** poderá solicitar à **CONTRATADA** a substituição imediata do funcionário responsável pela execução dos serviços, sempre que considerar inconveniente ou má a postura do mesmo.

08.3. A **CONTRATADA** deverá obedecer todas as normas técnicas e legais de higiene e segurança do trabalho.

08.4. Fica esclarecido que não se estabelece, por força deste contrato, qualquer vínculo empregatício ou responsabilidade por parte do **CONTRATANTE** ou da **INTERVENIENTE** com relação às pessoas que a **CONTRATADA** empregar ou disponibilizar para a execução dos serviços, correndo por conta exclusiva da **CONTRATADA** - única responsável como empregadora - todas as despesas decorrentes da legislação vigente, inclusive seguro contra acidentes.

08.5. A **CONTRATADA** poderá ceder, integral, conjunta e indivisivelmente os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, sem a prévia e expressa autorização do **CONTRATANTE**, tão somente a outra empresa indicada pela **INTERVENIENTE**.

08.6. A **CONTRATADA** se responsabiliza por eventuais danos causados ao(s) equipamento(s) e/ou a terceiros quando da prestação de seus serviços ou de sua decorrência.

08.7. Esse instrumento não substitui ou suprime outros contratos já firmados ou que venham a ser firmados entre a **CONTRATADA** e a **INTERVENIENTE**.

08.8. A **CONTRATADA** deverá encaminhar ao **CONTRATANTE**, antes da realização do objeto deste contrato, a "ART – Anotação de Responsabilidade Técnica", devidamente quitada.

09. PENALIDADE E RESCISÃO

09.1. As partes poderão resilir este contrato a qualquer momento, nas seguintes hipóteses:

a) falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro motivo que torne a parte incapaz de cumprir as obrigações assumidas neste contrato; e

b) infração contratual de qualquer cláusula prevista neste instrumento não sanada em 3 (três) dias.

09.2. O eventual descumprimento de qualquer cláusula contratual acarretará uma multa para a parte infratora, no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor da prestação de serviços. O prazo para o pagamento será de 05 (cinco) dias, a contar da data da comunicação.

09.3. As partes poderão, ainda, resilir o presente contrato a qualquer momento, sem qualquer ônus, desde que o interessado comunique, por escrito, sua intenção com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, desde que pago integralmente pela **CONTRATADA** o preço previsto na Cláusula 05.

10. CONFIDENCIALIDADE

10.1. A **CONTRATADA** se obriga a manter o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, pormenores, informações, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento do **CONTRATANTE** ou da **INTERVENIENTE** de que venha a ter conhecimento ou acesso, ou que lhe venha a ser confiado em razão deste contrato, sendo ele de interesse do **CONTRATANTE**, da **INTERVENIENTE** ou de terceiros, não podendo, sob qualquer pretexto, divulgar, revelar, comercializar, reproduzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta contratação, sob pena da lei, não só durante o período de vigência do presente contrato, como após o seu término e por tempo indeterminado.

10.2. Qualquer desrespeito ao compromisso de confidencialidade assumido pela **CONTRATADA** no presente contrato implicará em sua responsabilidade, ensejando a possibilidade do **CONTRATANTE** ou da **INTERVENIENTE** tomar as medidas que julgar adequadas e convenientes à defesa de seus interesses.

11. COMUNICAÇÃO

11.1. Fica expressamente acordado que as citações, intimações e/ou notificações entre as partes somente poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento para os endereços das partes constantes no preâmbulo deste instrumento, sendo que o respectivo documento deverá ter como destinatários os representantes legais das partes.

12. FORO

12.1. Fica eleito foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e na presença das testemunhas abaixo, que igualmente as assinam.

Rio de Janeiro, [-] de [-] de 2011.

CONTRATANTE: _____

INTERVENIENTE: _____

FONTE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA

CONTRATADA: _____

BRR GERENCIAMENTO E PLANEJAMENTO S.A.

TESTEMUNHAS: 1. _____ 2. _____

ANEXO I

Os serviços mencionados na cláusula 03.1. do presente contrato consistirão em:

01. FASE DE EXECUÇÃO DOS PROJETOS:

- 01.1** Elaborar o Planejamento Básico da execução dos projetos.
- 01.2** Coordenar os trabalhos mantendo reuniões periódicas de projeto com elaboração de atas.
- 01.3** Licitar, quando solicitado pela **INTERVENIENTE**, contratar, emitir pareceres tecno-comerciais sobre proposta de projetos apresentados a **INTERVENIENTE**.

02. FASE DE PLANEJAMENTO:

- 02.1.** Elaborar e submeter à aprovação da **INTERVENIENTE**, os cronogramas básicos da obra, a serem apresentadas após o término dos projetos, especificações e memoriais descritivos.
- 02.2.** Atualizar os cronogramas básicos da obra, neles incorporando as modificações ou possíveis acréscimos de serviços solicitados pela **INTERVENIENTE**.
- 02.3.** Coletar a partir dos dados obtidos nos Projetos Executivos e nos Cadernos de Encargos, o material necessário para posterior elaboração dos documentos para as diversas Concorrências.
- 02.4.** Elaboração do orçamento definitivo, a partir dos dados obtidos nos Projetos Executivos e nos Cadernos de Encargos.
- 02.5.** Elaboração do cronograma físico financeiro, a partir do orçamento definitivo.

03. FASE DE CONTRATAÇÃO:

- 03.1.** Elaboração de todos os documentos integrantes das “Cartas Convite para Apresentação de Proposta” a saber: informações gerais, especificações técnicas, minutas de contrato, projetos e memoriais descritivo, critérios para medições e pagamentos etc.
- 03.2.** Proceder à pré-qualificação de empresas para participação das tomadas de preço analisando a capacidade técnica e a experiência em obras semelhantes, submetendo-se a análise da **INTERVENIENTE**.
- 03.3.** Proceder à análise/equalização técnica e comercial das propostas, prevendo o apoio de um consultor especializado, se for o caso, submetendo o resultado a considerações da **INTERVENIENTE**.
- 03.4.** Acompanhamento de todo o processo de negociação com a(s) empresa(s) escolhida(s) pela **INTERVENIENTE** até a celebração do(s) contrato(s).

04. FASE DE CONSTRUÇÃO:

04.1. Examinar e aprovar os projetos de remanejamento ou modificação do canteiro de obras a ser elaborado pela CONSTRUTORA.

04.2. Executar o controle do cronograma físico de execução das obras, bem como o cronograma relativo à contratação dos principais insumos, elaborados pela CONSTRUTORA.

04.3. Executar o controle financeiro da construção, comparando os dispêndios com o orçamento aprovado pela **INTERVENIENTE**.

04.4. Elaborar as previsões mensais de pagamento a serem encaminhadas à **INTERVENIENTE**.

04.5. Analisar e emitir parecer nas Tomadas de Preço para as diversas contratações de serviços, submetendo-os à aprovação da **INTERVENIENTE**.

04.6. Analisar e comentar o planejamento mensal das obras, elaborado pela CONSTRUTORA.

04.7. Elaborar mensalmente a prestação de contas da obra, a ser enviada à **INTERVENIENTE**.

04.8. Coordenar e emitir, as Autorizações de Pagamento (APG's) referentes à previsão dos numerários a serem enviados à **INTERVENIENTE**, procedendo as medições mensais dos serviços e liberação das respectivas faturas.

04.9. Elaborar pareceres comerciais sempre que necessários e/ou solicitados pela **INTERVENIENTE**.

04.10. Controlar toda a documentação da obra, com a manutenção e organização de um arquivo, conteúdo, mas não se restringindo à:

- a) Documentos originais;
- b) Cópias dos projetos;
- c) Cópias dos memoriais descritivos e das especificações;
- d) Cópias dos contratos firmados;
- e) Cópias das correspondências trocadas entre as partes;
- f) Orçamento básico, inclusive atualizações; e
- g) Cronograma físico-financeiro básico, inclusive atualizações.

04.11. Verificar os registros relativos a obra em todos os Órgãos Federais, Estaduais e Municipais.

04.12. Apresentar avaliação dos impactos no prazo e custo do empreendimento em tempo hábil para tomada de decisão da **INTERVENIENTE**.

04.13. Verificar o comportamento das firmas encarregadas da construção e das firmas empreiteiras quanto à obediência às legislações fiscais e trabalhistas notadamente no que se refere a INSS e ISS, os quais serão recolhidos em guias específicas das faturas do empreendimento.

04.14. Conferir os documentos de Recebimento Provisório e Definitivo das obras, submetendo-os previamente à aprovação da **INTEVENIENTE**.

04.15. Exigir das diversas empresas contratadas o fiel cumprimento de todas as cláusulas estabelecidas no contrato de construção firmado pela **INTEVENIENTE**.

04.16. Verificar se a CONSTRUTORA ao longo das obras, está utilizando projetos executivos, “liberados para execução”, de forma a impedir que modificações prejudiciais sejam executadas sem autorização da **INTERVENIENTE**.

04.17. Promover e dirigir reuniões para tomadas de decisões com a **INTEVENIENTE** sempre que necessário.

04.18. Manter o sigilo e confiabilidade sobre todas as informações relativas ao empreendimento.

04.19. Preceder ao Recebimento Provisório e Definitivo das obras com o **CONTRATANTE** e a **INTEVENIENTE**.

ANEXO XVI

Orçamento e Cronograma de Obra

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



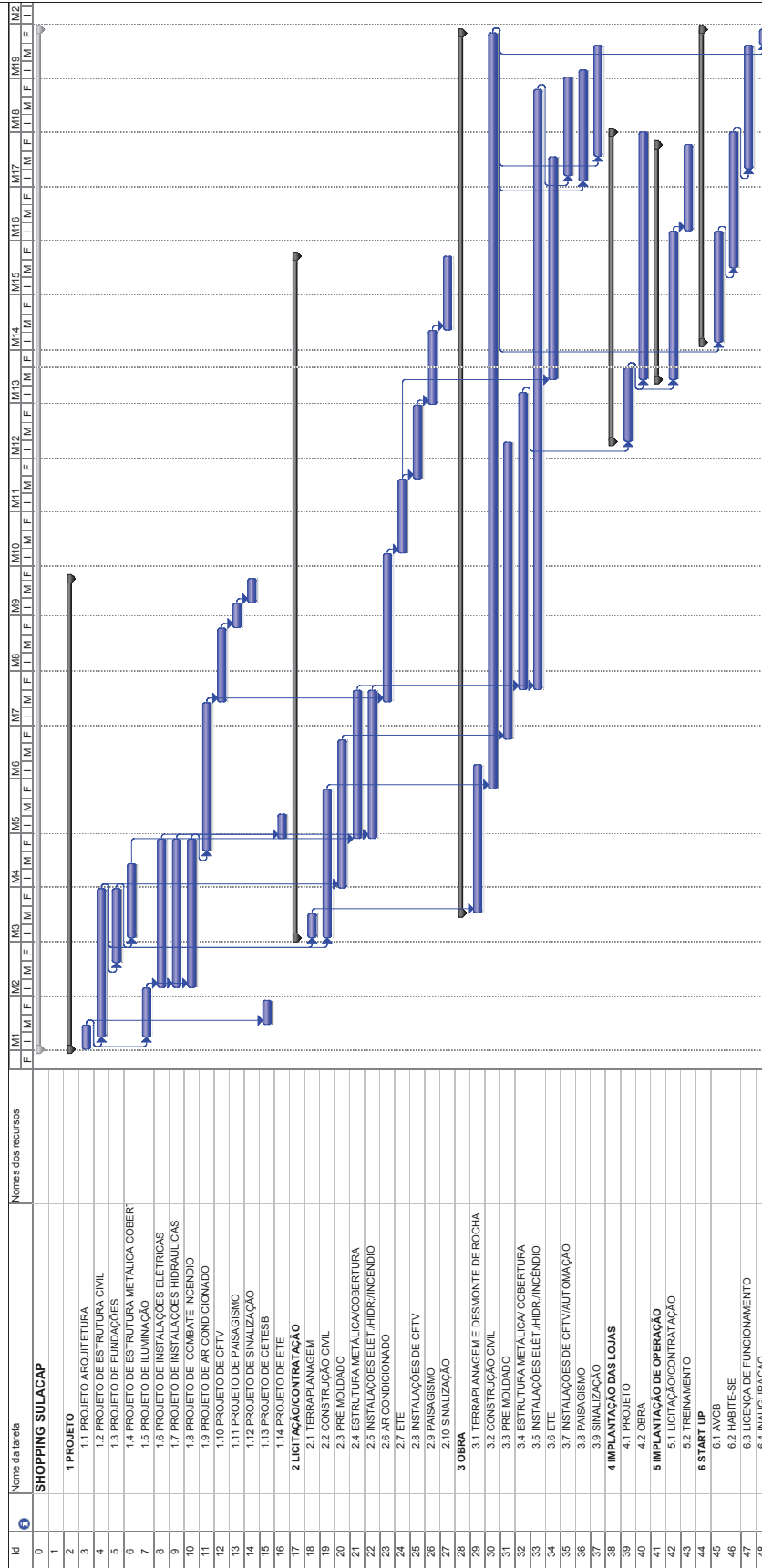
OBRA: SHOPPING SULACAP - RIO DE JANEIRO -RJ
18/06/2011

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNID	PREÇOS TOTAIS		TOTAL GERAL
				MATERIAL	M.DE OBRA	
	PROJETOS E CONSULTORIAS				16.056.000,00	16.056.000,00
	PROJETOS DE ARQUITETURA	1,00	VB	3.040.000,00	-	3.040.000,00
	PROJETOS DE FUNDAÇÃO	1,00	VB	328.000,00	-	328.000,00
	PROJETO DE AR CONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA	1,00	VB	220.000,00	-	220.000,00
	PROJETO DE INSTALAÇÕES PREDIAIS	1,00	VB	560.000,00	-	560.000,00
	PROJETO DE ESTRUTURA	1,00	VB	2.320.000,00	-	2.320.000,00
	PROJETOS DIVERSOS	1,00	VB	568.000,00	-	568.000,00
	GERENCIAMENTO	1,00	VB	9.000.000,00	-	9.000.000,00
	OBRAS			124.815.665,94	9.704.457,81	134.457.353,03
	MOVIMENTO DE TERRA (TERRAPLENAGEM, DRENAGEM E DESMONTE DE ROCHA)	1,00	VB	10.182.591,48	56.634,96	10.239.226,44
	ESTAQUEAMENTO	1,00	VB	3.604.618,06	35.910,00	3.640.528,06
	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	1,00	VB	5.565.852,02	1.325.111,23	6.890.963,25
	ESTRUTURAS DE CONCRETO	1,00	VB	46.958.215,02	-	46.958.215,02
	ESTRUTURA METÁLICA / COBERTURA	1,00	VB	3.697.374,70	153.666,00	3.851.040,70
	IMPERMEABILIZAÇÕES	1,00	VB	1.724.248,94	452.375,49	2.176.624,43
	ALVENARIAS E PAINÉIS	1,00	VB	2.513.367,30	1.100.966,14	3.614.333,44
	ESQUADRIAS	1,00	VB	6.144.468,27	98.954,46	6.243.422,73
	REVESTIMENTO DE PISOS	1,00	VB	1.939.534,87	833.428,29	2.772.963,17
	FACHADA	1,00	VB	877.259,72	560.350,99	1.437.610,71
	VIDROS	1,00	VB	636.135,92	1.084,68	637.220,60
	FORROS REBAIXADOS	1,00	VB	475.768,88	-	475.768,88
	REVESTIMENTO INTERNO DE PAREDE E FORROS	1,00	VB	281.620,31	290.702,86	572.323,17
	APARELHOS SANITÁRIOS E METAIS - (INCLUSO NA INSTALAÇÕES HIDRAULICAS)	1,00	VB	46.026,90	-	46.026,90
	PINTURAS	1,00	VB	455.443,02	665.261,40	1.120.704,41
	AR CONDICIONADO	1,00	VB	16.006.200,00	-	16.006.200,00
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	1,00	VB	8.539.029,26	2.464.102,67	11.003.131,93
	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS. ESGOTO, ÁGUA FRIA, GÁS , ÁGUAS PLUVIAIS ETC.	1,00	VB	881.837,56	434.888,68	1.325.109,16
	INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO	1,00	VB	1.666.895,96	774.969,82	2.370.712,14
	LUMINOTÉCNICA	1,00	VB	1.570.000,00	-	1.570.000,00
	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	1,00	VB	2.476.460,00	-	2.476.460,00
	ÁREA EXTERNA/URBANIZAÇÃO	1,00	VB	349.152,96	53.405,35	402.558,31
	COMUNICAÇÃO VISUAL	1,00	VB	517.500,00	-	517.500,00
	PAISAGISMO	1,00	VB	626.939,18	-	626.939,18
	ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES	1,00	VB	3.829.000,00	-	3.829.000,00
	DIVERSOS	1,00	VB	3.250.125,61	402.644,79	3.652.770,40
	BDI (OBRAS)					53.782.941,21
	TOTAL GERAL					204.296.294,24



Item	Serviço	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	Total
1.0	PRELIMINAR																					
1.1	PROJETOS DE ARQUITETURA	1,49%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
1.2	PROJETOS DE FUNDAÇÃO	0,64%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
1.3	PROJETO DE ARCONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA	0,11%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
1.4	PROJETO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	0,28%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
1.5	PROJETO DE ESTRUTURA	1,44%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
1.6	PROJETOS DIVERSOS	0,28%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
1.7	RECORTE	3,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	100,00%
2.0	OBRA																					
2.1	MOVIMENTO DE TERRA (TERREPLANO, DRENAGEM E DESMORTE DE SOLO)	7,02%	20,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	100,00%
2.2	ESTRUTURAMENTO	2,49%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	100,00%
2.3	FUNDAÇÕES E CONTIÇÕES	4,73%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.4	ESTRUTURAS DE CONCRETO	32,48%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.5	ESTRUTURAS METÁLICAS / COBERTURA	2,49%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.6	IMPLEMENTAÇÕES	1,49%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.7	ALVENARIAS E PAREDES	2,49%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.8	ESQUADRIAS	4,28%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.9	REVESTIMENTO DE PISOS	5,09%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.1	FACADA	0,09%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.11	VIDROS	0,49%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.12	FERRAMENTAS	0,23%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.13	REVESTIMENTO INTERNO DE PAREDE E FORROS	0,39%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.14	PARQUES SANTIAGOS E REJAS	0,09%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.15	PINTURAS	0,77%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.16	DE CONDICIONADO	20,79%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.17	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	7,54%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.18	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA (SANTO, ÁGUA FRIA, GÁS, ÁGUA QUENTE ETC.)	0,91%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.19	INSTALAÇÃO DE REFINO	1,62%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.20	LUMINOTECNIA	4,08%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.21	INSTALAÇÕES ESPECIAS	1,70%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.22	ÁREA EXTERNA/URBANIZAÇÃO	0,28%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.23	COMUNICAÇÃO VISUAL	0,28%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.24	PARQUEAMENTO	0,42%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.25	ELEVADORES E ESCADAS RELANTES	2,62%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
2.26	DIVERSOS	2,56%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	100,00%
	TOTAL	117,00%	3,30%	4,02%	4,85%	5,91%	7,27%	8,96%	11,00%	13,50%	16,40%	20,00%	24,40%	29,80%	36,40%	44,50%	54,50%	66,40%	80,60%	97,60%	118,00%	100,00%
	TOTAL ACUMULADO	117,00%	3,30%	4,02%	4,85%	5,91%	7,27%	8,96%	11,00%	13,50%	16,40%	20,00%	24,40%	29,80%	36,40%	44,50%	54,50%	66,40%	80,60%	97,60%	118,00%	100,00%

SHOPPING SULACAP



Projeto: SHOPPING SULACAP .mpp
 Data: Ter, 21/06/11

Tarefa Divisão: [Progress bar]

Andamento Etapa: [Progress bar]

Resumo Resumo do projeto: [Progress bar]

Tarefas externas Etapa externa: [Progress bar]

Data limite: [Progress bar]

Página 1

