

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.594.985/0001-00

Administrado por

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

No montante de

R\$ 80.000.000,00

(oitenta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/034, em 22 de dezembro de 2010

Código ISIN das Cotas Seniores: BRRBPRCT002

O RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), está realizando a distribuição pública primária de 800.000 (oitocentas mil) cotas seniores de sua primeira emissão (respectivamente, "Cotas Seniores" e "Primeira Emissão"), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Oferta"). A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03").

A Oferta é coordenada pela MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, nº 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001.76 ("Coordenador Líder").

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", formalizado em 22 de setembro de 2010 pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras 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 nº 33.868.597/0001-40, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador"), que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento") e a realização da Oferta. O Regulamento foi alterado (i) em 05 de outubro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que também re-ratificou a Primeira Emissão; (ii) em 19 de novembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento; e (iii) em 17 de dezembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Regulamento. O instrumento de constituição do Fundo, bem como o inteiro teor de seu Regulamento, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1751817, sendo que (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1752999, em 5 de outubro de 2010; (ii) o Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1756666, em 22 de novembro de 2010; e (iii) o Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Regulamento, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1759454, em 17 de dezembro de 2010.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 21 de dezembro de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

A Oferta de Cotas Seniores do Fundo foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/034, em 22 de dezembro de 2010.

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

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

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

Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas Seniores. Antes de investir nas Cotas Seniores, 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 Seniores. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 113 a 121 deste Prospecto Definitivo, para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição de Cotas Seniores.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR,
CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

ASSESSORES LEGAIS



A data deste Prospecto Definitivo é 23 de dezembro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO 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 E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS SENIORES JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ATÉ O DIA 20 DE DEZEMBRO DE 2010, SENDO CERTO QUE EM CASO DE EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM UM TERÇO, DE ACORDO COM O ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03, SERÁ VEDADA A COLOCAÇÃO DAS COTAS SENIORES OFERTADAS JUNTO ÀS PESSOAS VINCULADAS.

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

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

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	15
• Resumo das Características da Oferta	17
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	21
• Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo	23
• Características Básicas da Oferta	24
• Quantidade e Valores das Cotas Seniores	24
• Destinação dos Recursos	26
• Prazos de Distribuição	27
• Recebimento de Reservas	27
• Subscrição das Cotas Seniores	28
• Negociação das Cotas Seniores	29
• Público Alvo da Oferta	29
• Inadequação da Oferta	29
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	29
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	30
• Demonstrativo do Custo da Distribuição	31
• Publicação de Informações sobre a Oferta	31
• Regime de Colocação	32
• Cronograma Estimativo	32
• Declarações do Administrador e do Coordenador Líder	33
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	35
• Base Legal	37
• Patrimônio do Fundo	37
• Assembleia Geral de Cotistas	37
• Forma de Condomínio	39
• Prazo	39
• Objeto do Fundo	39
• Política de Investimento	39
• Representação do Fundo	40
• Taxas e Encargos do Fundo	40
• Prestadores de Serviço do Fundo	41
• Do Administrador	42
• Do Gestor	44
• Do Consultor Imobiliário	45
• Do Coordenador Líder	49
• Características das Cotas	49
• Dissolução e Liquidação do Fundo	50
4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO	53
• O Setor Imobiliário no Brasil - Introdução	55
• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	56
• Fundamentos Econômicos	56
• Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes no Mercado	59
• Regulação do Setor Imobiliário	60

5. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	63
• Política e Estratégia de Investimento	65
• Aquisição das Cotas do Veículo de Investimento	66
• Descrição dos Empreendimentos	68
• Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira	105
• Análise da Carteira do Fundo	106
• Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores	110
6. FATORES DE RISCO	113
• Riscos Relacionados à Liquidez	115
• Riscos Relativos ao Cronograma Estimado da Amortização de Cotas Seniores.....	116
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento	116
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	116
• Risco de Diluição	116
• Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....	116
• Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários	117
• Risco de Aumento do Custo de Construção.....	117
• Risco de Sinistro.....	117
• Risco de Exercício do Direito de Preferência na Aquisição de Participação nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice	117
• Risco de Recompra da Participação nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice.....	117
• Riscos de Contingências Ambientais	117
• Risco de despesas extraordinárias	118
• Riscos relativos a inadimplemento dos financiamentos à construção	118
• Risco de questionamento estrutural.....	118
• Riscos Tributários	118
• Risco Institucional	119
• Riscos Macroeconômicos Gerais	120
• Risco Jurídico.....	121
• Risco relativo ao <i>Benchmark</i> objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores	121
• Demais Riscos.....	121
7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	123
• Condições do Contrato de Distribuição	125
• Procedimentos da Distribuição	126
• Custos da Distribuição	126
• Contrato de Garantia de Liquidez	126
• Da Contratação de Distribuidores Contratados.....	126
8. TRIBUTAÇÃO	127
• Tributação do Fundo	129
• Tributação dos Investidores.....	129
• Tributação do IOF/Títulos.....	130
• Tributação do IOF/Câmbio	130
9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	131
• Taxa de Administração.....	133
• Remuneração do Gestor	133
• Remuneração do Consultor Imobiliário	134
• Remuneração do Escriturador	134
• Remuneração do Coordenador Líder	134

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....	135
• Relacionamento entre as Partes	137
11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	139
• Informações aos Cotistas	141
• Remessa de Informações à CVM	143
12. INFORMAÇÕES RELEVANTES	145
• Esclarecimentos a respeito da Oferta	147
13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	149
• Atendimento aos Cotistas	151
14. ANEXOS.....	153
• I - Instrumento de Constituição do Fundo	155
• II - Regulamento do Fundo	161
• III - Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores esforços, das Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo.....	205
• IV - Instrumento Particular de Contrato de Consultoria de Imobiliária	253
• V - Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	265
• VI - Minuta do Pedido de Reserva para a Oferta das Cotas Seniores	269
• VII - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira	283

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

“ <u>Administrador</u> ”	CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de 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.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Anúncio de encerramento da Oferta elaborado nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Anúncio de Início da Oferta, elaborado nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	Assembleia geral dos cotistas do Fundo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	TERCO AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES, com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.995, 14º/16º andares, conjuntos 142/162, Brooklin Novo, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	Aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM n.º 400/03.
“ <u>Benchmark</u> ”	O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, acrescida da variação do IPCA/IBGE, de acordo com a fórmula prevista no subitem 7.3.2 do Regulamento do Fundo e neste Prospecto. O Benchmark não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas titulares de Cotas Seniores por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário.
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	O boletim de subscrição de Cotas Seniores do Fundo.
“ <u>Bravo Realty</u> ”	BRAVO REALTY S.A., 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 09.208.516/0001-09, atual detentora da totalidade das cotas de emissão do Veículo de Investimento.

<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 n.º 11.426.501/0001-50.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas Seniores de Emissão do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, firmado entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Fundo em 29 de novembro de 2010, por meio do qual, entre outras avenças, o Coordenador Líder será contratado pelo Fundo para realizar a distribuição pública primária das Cotas Seniores o qual foi aditado e consolidado em 08 de dezembro de 2010.
<u>“Contrato de Estruturação e Consultoria Imobiliária”</u>	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação e Consultoria Imobiliária, a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, para estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de estruturação do Fundo, bem como das atividades de consultoria imobiliária ao Fundo.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, a ser firmado entre o Fundo e o Gestor, para estabelecer exclusivamente serviços de gestão da carteira e do caixa do Fundo.
<u>“Coordenador Líder”</u>	MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76.
<u>“Cotas”</u>	A totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.
<u>“Cotas Seniores”</u>	As cotas seniores de emissão do Fundo.
<u>“Cotas Subordinadas”</u>	As cotas subordinadas de emissão do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares das Cotas de emissão do Fundo.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	Data de emissão das Cotas do Fundo, qual seja, 22 de setembro de 2010.
<u>“Data(s) de Integralização”</u>	Data(s) em que serão integralizadas as Cotas, após a Primeira Data de Integralização, a ser realizada pelo Valor de Integralização.

<u>“Data de Cálculo”</u>	Último dia útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento.
<u>“Data de Pagamento”</u>	Data do pagamento esperado pelos titulares das Cotas Sêniores, a ocorrer no 10º (décimo) dia útil de cada mês, conforme definido no item 7.4. do Regulamento do Fundo. Caso não haja pagamento na Data de Pagamento em questão, este ficará automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento.
<u>“Distribuidores Contratados”</u>	As instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, que sejam contratadas pelo Coordenador Líder para participar da colocação das Cotas Seniores no âmbito da Oferta Pública, mediante celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u> ou <u>“Empreendimentos”</u>	Quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento Allegro, (ii) Empreendimento Condomínio Arcádia, (iii) Empreendimento Ineditto, (iv) Empreendimento Interclube Parque Residencial, (v) Empreendimento Jardins de Évora, (vi) Empreendimento Lumina (vii) Empreendimento Nipo Vila Maria, (viii) Empreendimento Parque das Flores, (ix) Empreendimento Parque dos Pássaros e (x) Empreendimento Twice, alvo de investimento pelo Fundo.
<u>“Empreendimento Allegro”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Allegro”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 68 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Condomínio Arcádia”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Condomínio Arcádia”, localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 72 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Ineditto”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Ineditto”, localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 78 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Interclube Parque Residencial”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Interclube Parque Residencial”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 81 e seguintes deste Prospecto.

<u>“Empreendimento Jardins de Évora”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Jardins de Évora”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 84 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Lumina”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Lumina”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 88 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Nipo Vila Maria”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Nipo Vila Maria”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 91 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Parque das Flores”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Parque das Flores”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 95 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Parque dos Pássaros”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Parque dos Pássaros”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 100 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Twice”</u>	O empreendimento denominado “Empreendimento Twice”, localizado na Cidade do Guarujá, Estado de São Paulo, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 103 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Escriturador”</u>	CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de 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.
<u>“Fundo”</u>	RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.594.985/0001-00.

<u>“Gestor”</u>	RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	O Coordenador Líder e os Distribuidores Contratados, quando referidos em conjunto.
<u>“Instrução CVM n.º 206/94”</u>	Instrução da CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM n.º 400/03”</u>	Instrução da CVM n.º 400/03, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM n.º 409/04”</u>	Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM n.º 414/04”</u>	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM n.º 472/08”</u>	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Investidor(es)”</u>	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo ou seus potenciais investidores.
<u>“IPCA/IBGE”</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	Laudo de Avaliação dos Empreendimentos Imobiliários elaborado pela COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, n.º 205, conj. 12, 1º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.636.857/0001-28.
<u>“Lei n.º 4.591/64”</u>	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
<u>“Lei n.º 8.668/93”</u>	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei n.º 9.514/97”</u>	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei n.º 9.779/99”</u>	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Lei n.º 11.033/04”</u>	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Oferta”</u>	A presente oferta pública de distribuição das Cotas Seniores de Emissão do Fundo.

<u>“Paraíso Fiscal”</u>	Conforme determinação da Receita Federal do Brasil, são países ou dependências que tributam a renda com alíquota inferior a 20%, bem como aqueles países cuja legislação protege o sigilo relativo à composição societária das empresas e listados na Instrução Normativa 188, de 06 de agosto de 2002, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, ou outras que venham a substituí-la.
<u>“Pedido de Reserva”</u>	Os pedidos de reserva, que deverão ser preenchidos pelos investidores interessados em subscrever as Cotas Seniores no âmbito da Oferta. Por meio dos Pedidos de Reserva, os investidores manifestarão suas intenções de investimento nas Cotas Seniores junto ao Coordenador Líder ou junto aos Distribuidores Contratados.
<u>“Percentual de Subordinação”</u>	O percentual mínimo de Cotas Subordinadas que deverão ser efetivamente subscritas e integralizadas em cada emissão de Cotas do Fundo, dentre todas as Cotas emitidas no âmbito da referida emissão. O Percentual de Subordinação do Fundo corresponde a 20% (vinte por cento), de modo que as Cotas Subordinadas subscritas e integralizadas no âmbito da Primeira Emissão deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Primeira Emissão.
<u>“Período de Reserva”</u>	O período compreendido entre os dias 24 de novembro de 2010 e 20 de dezembro de 2010, no qual foram recebidos pelo Coordenador Líder ou pelos Distribuidores Contratados os Pedidos de Reserva referentes às Cotas Seniores.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e/ou (iii).
<u>“Poder Público”</u>	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou auto-regulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida.
<u>“Política de Investimento”</u>	Conforme item “Política de Investimento” da seção “3. Características do Fundo” deste Prospecto.
<u>“Prestadores de Serviço”</u>	O Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Auditor Independente, bem como qualquer outro eventual prestador de serviço que venha a ser contratado pelo Fundo.

<u>“Primeira Emissão”</u>	A primeira emissão de cotas do Fundo, composta por 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores e 200.000 (duzentas mil) Cotas Subordinadas.
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas pelos cotistas, a ser realizada pelo Primeiro Valor de Integralização.
<u>“Primeiro Valor de Integralização”</u>	Valor de integralização das Cotas pelos cotistas na Primeira Data de Integralização, equivalente ao valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).
<u>“Prospecto”</u> ou <u>“Prospecto Definitivo”</u>	O presente Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas Seniores da Primeira Emissão do Fundo.
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas Seniores da Primeira Emissão do Fundo.
<u>“Regulamento”</u>	O Regulamento do Fundo.
<u>“Sociedades”</u>	As sociedades proprietárias e/ou desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, conforme mencionadas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 68 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Subscrição Mínima”</u>	O montante mínimo de Cotas Seniores que deverá ser subscrito no âmbito da Oferta, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, sob pena de cancelamento da Oferta.
<u>“TIR”</u>	Taxa Interna de Retorno.
<u>“Valor de Integralização”</u>	Valor de integralização das Cotas em cada Data de Integralização, equivalente ao Primeiro Valor de Integralização atualizado pelo <i>Benchmark</i> desde a Primeira Data de Integralização até cada Data de Integralização levando-se em consideração as amortizações realizadas.
<u>“Veículo de Investimento”</u>	RB CAPITAL PRIME REALTY EMPREENDIMENTOS 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 10.665.873/0001-77, a qual tem por objeto a participação nas Sociedades alvo de investimento pelo Fundo.
<u>“VGV”</u>	Valor Geral de Vendas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

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

Coordenador Líder:	Matone Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
Administrador:	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Gestor:	RB Capital Investimentos Ltda., acima qualificada.
Consultor Imobiliário:	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., acima qualificada.
Auditores Independentes:	A Terco Auditores Independentes - Sociedade Simples, acima qualificada.
Escriturador das Cotas do Fundo:	A escrituração das Cotas do Fundo será realizada pelo Administrador, qual seja, o Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Quantidade de Cotas Seniores da Oferta:	800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, podendo ser reduzida caso as demais sócias dos Empreendimentos Arcádia, Jardim das Flores, Jardim dos Pássaros e Twice exerçam, total ou parcialmente, os respectivos direitos de preferência na aquisição das participações que o Fundo pretende adquirir nas Sociedades desenvolvedoras dos referidos Empreendimentos, observada Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin prevista no item “Descrição dos Empreendimentos - Características do Empreendimento Condomínio Arcádia”.
Valor Total da Oferta:	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões), podendo ser reduzido caso as demais sócias dos Empreendimentos Arcádia, Jardim das Flores, Jardim dos Pássaros e Twice exerçam, total ou parcialmente, os respectivos direitos de preferência na aquisição das participações que o Fundo pretende adquirir nas Sociedades desenvolvedoras dos referidos Empreendimentos, observada Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin prevista no item “Descrição dos Empreendimentos - Características do Empreendimento Condomínio Arcádia”.
Subscrição Mínima da Oferta:	É admitida a distribuição parcial das Cotas Seniores, sendo que a Oferta somente será mantida se forem colocadas ao menos 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Local de Admissão e Negociação das Cotas Seniores:	As Cotas Seniores serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A negociação das Cotas Seniores no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.
Primeira Emissão da Oferta:	A Primeira Emissão da Oferta foi deliberada por meio do <i>“Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”</i> , formalizado em 22 de setembro de 2010 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor do Regulamento, a Primeira Emissão e a realização da Oferta. O Regulamento foi alterado (i) em 05 de outubro de 2010, por meio do <i>“Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”</i> , que também re-ratificou os termos da Primeira Emissão e (ii) em 19 de novembro de 2010, por meio do <i>“Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”</i> . O instrumento de constituição do Fundo, bem como o inteiro teor do Regulamento, foram registrados perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1751817, em 22 de setembro de 2010, sendo que (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 05 de outubro de 2010 e (ii) o Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1756666, em 22 de novembro de 2010.
Público Alvo da Oferta:	<p>A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04, conforme alterada, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.</p> <p>Não há limitação à subscrição de Cotas Seniores por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.</p> <p>O valor mínimo de investimento por investidor nas Cotas Seniores é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).</p>

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Seniores:

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 Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) as Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo; (iv) amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas (“Cotas Remanescentes”) e, nesta hipótese, os titulares das Cotas Remanescentes convocarão assembleia geral para deliberar sobre a liquidação, continuidade do Fundo e/ou critérios de distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Remanescentes; (v) cada Cota, seja ela Sênior ou Subordinada, confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (vi) 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 (vii) o Administrador 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 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.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Seniores 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.

Aos Cotistas de cada classe em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas apenas da respectiva classe, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas da respectiva classe pela CVM.

Em novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas da mesma classe ou da outra classe, ou, ainda, a terceiros.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes da respectiva classe, observadas as distinções entre as classes de Cotas existentes.

Adicionalmente, em novas emissões, as novas Cotas Subordinadas subscritas deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de novas Cotas subscritas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

A Primeira Emissão da Oferta foi deliberada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, formalizado em 22 de setembro de 2010 pelo Administrador, que também aprovou o inteiro teor do Regulamento, a Primeira Emissão e a realização da Oferta. O Regulamento foi posteriormente alterado (i) em 05 de outubro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que também re-ratificou os termos da Primeira Emissão; (ii) em 19 de novembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e (iii) em 17 de dezembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Regulamento.

O Instrumento de Constituição do Fundo, bem como o inteiro teor do Regulamento, foram registrados perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1751817, em 22 de setembro de 2010, sendo que (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 05 de outubro de 2010; (ii) o Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1756666, em 22 de novembro de 2010; e (iii) o Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Regulamento, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1759454, em 17 de dezembro de 2010.

O montante total da Primeira Emissão do Fundo é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de cotas, sendo (i) 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), e (ii) 200.000 (duzentas mil) Cotas Subordinadas, no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão. O volume total da Oferta poderá ser reduzido caso as demais sócias dos Empreendimentos Arcádia, Jardim das Flores, Jardim dos Pássaros e Twice exerçam, total ou parcialmente, os respectivos direitos de preferência na aquisição das participações que o Fundo pretende adquirir nas Sociedades desenvolvedoras dos referidos Empreendimentos, observada Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin prevista no item “Descrição dos Empreendimentos - Características do Empreendimento Condomínio Arcádia”.

As Cotas Seniores serão objeto da presente Oferta, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

Por sua vez, as Cotas Subordinadas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e serão totalmente subscritas e integralizadas única e exclusivamente por pessoas físicas ou jurídicas integrantes do grupo econômico do Gestor e do Consultor Imobiliário, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de cotas de emissão do Veículo de Investimento. Para fins de que trata este parágrafo, serão consideradas integrantes do grupo econômico do Gestor e do Consultor Imobiliário as pessoas físicas ou jurídicas controladoras, controladas, coligadas ou sob o controle comum do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, direta ou indiretamente.

Características Básicas da Oferta

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

Quantidade e Valor das Cotas Seniores

O montante total da Oferta será de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), divididos em 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Sênior, na Data de Emissão. O volume total da Oferta poderá ser reduzido caso as demais sócias dos Empreendimentos Arcádia, Jardim das Flores, Jardim dos Pássaros e Twice exerçam, total ou parcialmente, os respectivos direitos de preferência na aquisição das participações que o Fundo pretende adquirir nas Sociedades desenvolvedoras dos referidos Empreendimentos, observada Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin prevista no item “Descrição dos Empreendimentos - Características do Empreendimento Condomínio Arcádia”.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas Seniores que atinjam o valor da Subscrição Mínima de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores.

As Cotas Seniores serão subscritas pelo seu valor unitário de emissão. O valor de integralização das Cotas do Fundo será: (i) na Primeira Data de Integralização, equivalente ao Primeiro Valor de Integralização; e (ii) nas demais Datas de Integralização, equivalente ao valor da Cota Sênior do dia, calculado da seguinte forma:

I - O valor de cada Cota Sênior será igual ao menor dos seguintes valores:

a) $VCS = A + B$, onde:

“VCS” significa o valor da Cota Sênior;

“A” significa o valor da Cota Sênior após as amortizações anteriores, observado que, antes da primeira Data de Pagamento, “A” será equivalente ao Primeiro Valor de Integralização da Cota Sênior;

“B” significa a remuneração esperada da Cota Sênior com base no Benchmark acumulado desde a Data de Cálculo anterior até a Data de Cálculo em referência, observado que, antes da primeira Data de Pagamento, “B” será equivalente à remuneração esperada da Cota Sênior com base no Benchmark acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Cotas da primeira emissão.

Ou

b) Valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas Seniores.

II - O valor de cada Cota Subordinada será igual a:

$(PL - T)/NCS_{Sub}$, onde:

“PL” significa o patrimônio líquido do Fundo;

“T” significa o valor total das Cotas Seniores; e

“NCS_{Sub}” significa o número de Cotas Subordinadas.

O *Benchmark* objetivado para as Cotas Seniores será calculado de acordo com a seguinte fórmula, de acordo com o previsto no Regulamento:

“**Pagamento**” = valor do pagamento esperado da Cota Sênior na Data de Pagamento, devido aos cotistas detentores das Cotas Seniores conforme estipulado no item 11.4 do Regulamento, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo: (i) Amortização da Cota Sênior, (ii) Atualização Monetária, e (iii) Juros Remuneratórios, sendo cada um dos itens considerado quando aplicável.

“**Data de Pagamento**” = data do Pagamento esperado pelos titulares das Cotas Sêniores, a ocorrer no 10º (décimo) dia útil de cada mês, conforme definido no item 7.4. do Regulamento do Fundo. Caso não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento.

“**Data de Cálculo**” = último dia útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento.

“**Amortização da Cota Sênior**” = conforme estabelecido no item 7.4 do Regulamento.

“**Atualização Monetária**” = diferença obtida entre o VCS_a e o VCS_i , conforme acima definidos, na Data de Cálculo em referência.

“**Juros Remuneratórios**” = valor dos juros esperados da Cota Sênior na Data de Pagamento, calculado com base nos juros do Benchmark acumulado desde a Primeira Data de Integralização até a Data de Cálculo. Valor em reais, calculados com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento, sedo que:

$$\text{Juros Remuneratórios} = (\text{Fator de Juros} - 1) \times VCS_a, \text{ onde:}$$

“**Fator de Juros**” = fator de juros esperado da Cota Sênior na Data de Pagamento, calculado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{dcp}{252}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

i = juros de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, expresso em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, informado com 2 (duas) casas decimais.

dcp = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização da Cota Sênior ou a última Data de Cálculo, o que tiver ocorrido por último, exclusive, e a Data de Cálculo em referência, inclusive.

VCS_a = valor atualizado monetariamente da Cota Sênior pelo fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, calculado nos termos do inciso I do item 8.12 do Regulamento, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, sendo que:

$$VCS_a = VCS_i \times C, \text{ onde:}$$

VCS_i = Primeiro Valor de Integralização da Cota Sênior, ainda não amortizado, calculado/informado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

C = significa, para cada Data de Cálculo, o fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_n}{NI_{n-1}} \right) \right]^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde:}$$

NI_n = significa (i) caso a Data do Cálculo seja entre os dias 1 e 14 do mês, o número-índice IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Cálculo, ou (ii) caso a Data de Cálculo seja entre os dias 15 e 31 do mês, o número-índice IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Cálculo.

NI_{n-1} = significa o número-índice IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao NI_n.

dcp = conforme definido acima.

dct = número de dias úteis existente no mês compreendido entre a Primeira Data de Integralização da Cota Sênior, exclusive, e a primeira Data de Cálculo, inclusive, ou entre a Data de Cálculo anterior, exclusive, e a próxima Data de Cálculo, inclusive, conforme o caso.

Estando certo que a cada Pagamento efetivamente realizado, o “C” deverá deixar de acumular o último período em referência. Utilizando-se para fins do início do novo cálculo de “C” a última Data de Cálculo ocorrida, exclusive.

Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Se em qualquer data de cálculo do Benchmark não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item acima, será replicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

O *Benchmark* objetivado dependerá da performance dos Empreendimentos Imobiliários que integram indiretamente a carteira do Fundo, bem como do percentual de vendas de suas unidades, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de recebíveis após a entrega das obras, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como de que o *Benchmark* será atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título. Vide Risco relativo ao *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores na página 121 deste Prospecto.

Caso seja admitida a integralização de Cotas do Fundo mediante chamada de capital, a Administradora deverá enviar ao subscritor uma notificação para que proceda à efetiva integralização das Cotas subscritas com antecedência mínima de 10 (dez) dias da sua realização, sem prejuízo dos demais termos estabelecidos em compromisso de investimento firmado, bem como no respectivo boletim de subscrição.

Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos a partir da Oferta serão destinados ao investimento, por meio do Veículo de Investimento, nos Empreendimentos Imobiliários, nos termos deste Prospecto.

Prazo de Distribuição

O prazo da Oferta, com a devida subscrição pelos Investidores das Cotas Seniores ofertadas, será de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400/03. A critério do Coordenador Líder, a Oferta Pública poderá ser encerrada a qualquer momento, após a publicação do Anúncio de Início, mediante a colocação de Cotas Seniores em montante correspondente a, no mínimo, a Subscrição Mínima. As Cotas Seniores que não venham a ser subscritas durante o prazo da Oferta serão canceladas pelo Administrador, nos termos da regulamentação em vigor.

Recebimento de Reservas

No âmbito da Oferta, os investidores interessados em investir em Cotas Seniores, incluindo as Pessoas Vinculadas, realizaram a sua reserva para a subscrição de Cotas Seniores junto ao Coordenador Líder ou aos Distribuidores Contratados durante o Período de Reserva, ou seja, até o dia 20 de dezembro de 2010, mediante assinatura de Pedido de Reserva, observado o Valor Mínimo de Aplicação, conforme o procedimento abaixo descrito.

No âmbito da Oferta Pública, os investidores interessados puderam formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta Pública (a) à colocação da totalidade das Cotas Seniores da Primeira Emissão até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente à Subscrição Mínima 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 Seniores indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas Seniores efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas Seniores originalmente objeto da Oferta Pública, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu pedido de reserva atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Aplicação. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas Seniores no âmbito da Oferta Pública até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem “a” acima serão automaticamente cancelados.

Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas Seniores ofertada, será vedada a colocação das Cotas Seniores junto às Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados.

Caso o total de Cotas Seniores objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores efetivamente admitidos à Oferta - ou seja, desconsiderados aqueles que tenham sido cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta ou nos termos dos parágrafos acima - (“Pedidos de Reserva Admitidos”), seja superior ao montante de Cotas Seniores objeto da Oferta, o Coordenador Líder, atenderá, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva Admitidos, observado, se for o caso, o critério de rateio descrito abaixo: (a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas Seniores, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3.000 (três mil) Cotas Seniores por investidor (“Montante Preferencial”); (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea “a” acima, as Cotas Seniores remanescentes serão rateadas entre os investidores proporcionalmente ao montante de Cotas Seniores indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao investidor, não sendo consideradas frações de Cotas Seniores; (c) caso o montante destinado para o atendimento da Oferta seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 3.000 (três mil) Cotas Seniores por Investidor, conforme estabelecido na alínea (a) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que,

aplicado a todos os Pedidos de Reserva Admitidos, não supere o montante total de Cotas Seniores objeto da Oferta Pública; e (d) após alocadas as Cotas Seniores, nos termos das alíneas (a), (b) e (c) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas Seniores entre os Investidores que aderirem à Oferta.

Até o final do dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pelo Coordenador Líder ou pelos Distribuidores Contratados da Oferta que receberam o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas Seniores alocadas ao Investidor, após o atendimento, se for o caso, dos critérios de rateio previstos acima.

A primeira liquidação financeira das Cotas Seniores 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, a qual será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais 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, serão realizadas diretamente junto à Administradora, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas Seniores do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder após a primeira liquidação financeira da Oferta.

Na hipótese do parágrafo anterior, a integralização das Cotas Seniores será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do Fundo a ser indicada pelo Administrador, pelo valor da Cota Sênior no dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor, calculada conforme previsto no item acima e no Regulamento.

Subscrição das Cotas Seniores

A presente Oferta de Cotas Seniores será realizada pelo Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400/03 e no presente Prospecto, observados, ainda, os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A subscrição das Cotas Seniores será realizada mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, que especificarão as condições da subscrição das Cotas Seniores. Os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome dos Investidores, pelo Coordenador Líder ou pelos Distribuidores Contratados da Oferta, nos termos do Pedido de Reserva.

Todas as Cotas Seniores serão integralizadas em moeda corrente nacional, na data que venha a ser indicada pelo Administrador no Boletim de Subscrição.

A data prevista para a realização da subscrição das Cotas Seniores no âmbito da Oferta é o dia 23 de dezembro de 2010. Caso o Coordenador Líder e os Distribuidores Contratados da Oferta tenham recebido Pedidos de Reserva de Cotas Seniores equivalentes a, no mínimo, a Subscrição Mínima, todos os pedidos de reserva realizados até o término do Período de Reserva serão acatados e as Cotas Seniores objeto da Oferta serão subscritas e integralizadas pelos Investidores, em conformidade com o disposto neste Prospecto. Caso os Pedidos de Reserva de Cotas Seniores não atinjam o montante equivalente à Subscrição Mínima até o término do Período de Reserva, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá solicitar à CVM, nos termos da

regulamentação em vigor, o cancelamento da Oferta ou a prorrogação do Período de Reserva, observado também o disposto na seção “*Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*”, constante da página 29 deste Prospecto.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas Seniores objeto da Oferta, esta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente publicação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas Seniores objeto da Oferta, a Oferta será concluída mesmo mediante distribuição parcial das Cotas Seniores, desde que tenham sido subscritas Cotas Seniores representando a Subscrição Mínima, sendo que as Cotas Seniores que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.

Caso a Subscrição Mínima de Cotas Seniores não seja atingida, a presente Oferta será cancelada.

O preço de subscrição de cada Cota Sênior será de R\$ 100,00 (cem reais).

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

As Cotas objeto de eventuais novas emissões do Fundo assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, observada a subordinação de Cotas.

Negociação das Cotas Seniores

As Cotas Seniores, após sua integralização, poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A negociação das Cotas Seniores no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Não há limitação à subscrição de Cotas Seniores por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O valor mínimo de investimento por investidor nas Cotas Seniores é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Inadequação da Oferta

O investimento em Cotas Seniores não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, constante das páginas 113 a 121 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

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

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

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM n.º 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à integralização das Cotas Seniores, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa com liquidez diária e baixo risco de crédito ou em títulos públicos federais realizadas no período.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM n.º 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM n.º 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis.

Demonstrativo do Custo da Distribuição

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

Custos	Valor (R\$)	Em Relação ao Valor Total da Oferta (em %)	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação, Colocação e Distribuição (*)	1.250.000,00 (até 1,5% sobre o valor efetivamente colocado de Cotas Seniores, acrescido de R\$ 50 mil fixos) (**)	1,56	1,56
Comissão de Estruturação (***)	960.000,00 (1,20% sobre o valor efetivamente colocado de Cotas Seniores)	1,20%	1,20
Taxa de Registro CVM	82.870,00	0,10	0,10
Taxa de Registro BM&FBOVESPA	7.700,00	0,01	0,01
Custos com Publicação, Prospecto e Outros	200.000,00	0,25	0,25
Assessoria Legal	150.000,00	0,19	0,19
Total	2.650.570,00	3,31%	3,31

(*) Nenhuma outra comissão, além das descritas na tabela acima, será devida ao Coordenador Líder da Oferta. Referidos custos foram estimados com base no valor total da Oferta.

(**) A Comissão de Coordenação, Colocação e Distribuição será composta por: (i) um valor fixo equivalente a R\$ 50.000,00; (ii) um valor flutuante, que variará de acordo com o montante efetivamente colocado de Cotas Seniores na Oferta pelos Distribuidores Contratados, sendo que 1,5% é o percentual máximo que poderá ser alocado para pagamento dos Distribuidores Contratados.

(***) A Comissão de Estruturação será devida e paga pelo Fundo ao Consultor Imobiliário em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, devidas a partir da data de início de funcionamento do Fundo.

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à Oferta das Cotas Seniores, foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 06 de outubro de 2010.

Comissão de Colocação dos Distribuidores Contratados: Sem prejuízo das comissões estabelecidas nos itens “Características Básicas da Oferta” e “Demonstrativo do Custo da Distribuição”, nas páginas 24 e 31 deste Prospecto, o Coordenador Líder poderá contratar os Distribuidores Contratados.

Caso venham a ser convidados Distribuidores Contratados para a realização da Oferta, estes: (i) serão contratados diretamente pelo Coordenador Líder, com a formalização do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”); (ii) receberão a remuneração pactuada no Termo de Adesão, a ser arcada integralmente pelo Coordenador Líder; e (iii) 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.

Publicação de Informações sobre a Oferta

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

Regime de Colocação

A distribuição pública das Cotas Seniores será realizada pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	06/10/2010
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/11/2010
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	24/11/2010
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	24/11/2010
5.	Início do Período de Reserva	24/11/2010
6.	Re-publicação do Aviso ao Mercado, com os logotipos dos Distribuidores Contratados	06/12/2010
7.	Re-publicação do Aviso ao Mercado, com os logotipos dos Distribuidores Contratados	14/12/2010
8.	Término das apresentações a potenciais investidores	20/12/2010
9.	Término do Período de Reserva	20/12/2010
10.	Conclusão e alocação das ordens recebidas	21/12/2010
11.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	22/12/2010
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/12/2010
13.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	23/12/2010
14.	Liquidação financeira da Oferta	23/12/2010
15.	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
16.	Início de negociação das Cotas Seniores	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

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

Sem prejuízo do disposto no item 13 acima, a publicação do Anúncio de Encerramento, com o consequente encerramento da Oferta Pública poderá ocorrer em até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400/03.

A primeira liquidação financeira das Cotas Seniores 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, a qual será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais 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, serão realizadas diretamente junto à Administradora, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas Seniores do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder após a primeira liquidação financeira da Oferta.

Na hipótese do parágrafo anterior, a integralização das Cotas Seniores será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do Fundo a ser indicada pelo Administrador, pelo valor da Cota Sênior no dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor, calculada conforme previsto neste Prospecto e no Regulamento.

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Quantidade de Cotas
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimento
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Prestadores de Serviço do Fundo
- Do Administrador
- Do Gestor
- Do Consultor Imobiliário
- Do Coordenador Líder
- Características das Cotas
- Dissolução e Liquidação do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, e as Instruções CVM n.º 472/08 e 206/94, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Patrimônio do Fundo

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

I- Preponderantemente, os ativos imobiliários previstos no item “Objeto do Fundo”, constante da página 39 deste Prospecto, incluindo, sem limitação, cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento.

II- Títulos públicos ou privados e valores mobiliários a que se refere o parágrafo abaixo.

Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e obedecer aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Gestor, em títulos públicos ou privados e em valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, cotas de fundos de investimento, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, emitidos por instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

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

Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício do Fundo, por sociedade especializada indicada pelo Consultor Imobiliário, nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Custodiante, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Custodiante e alterado de tempos em tempos.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I- Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II- Alteração do Regulamento do Fundo;

III- Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV- Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário;

V- Autorização para a emissão de novas Cotas Subordinadas do Fundo;

VI- Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII- Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

VIII- Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

IX- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X- Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472/08;

XI- Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX do Regulamento;

XII- Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII- Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

XIV- Eleição dos substitutos do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e

XV- Autorização para a emissão de novas Cotas Seniores do Fundo.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos II, VI, IX e XI acima, que dependerão de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Em caso de deliberação sobre o inciso II acima que envolva a alteração do Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, a Assembleia Geral dependerá de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Seniores e percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas por meio de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvados os *quoruns* qualificados dispostos nos parágrafos seguintes.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XI acima.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem (i) a maioria das Cotas Seniores emitidas pelo Fundo e (ii) a maioria das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo, as deliberações referentes à matéria prevista no inciso II acima que envolvam alteração do Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores.

As deliberações de autorização para a emissão de novas Cotas Subordinadas do Fundo, conforme previsto no inciso V acima, serão tomadas única e exclusivamente pelos titulares das Cotas Subordinadas, por maioria de votos dos presentes.

As Cotas Subordinadas objeto da 1ª emissão do Fundo poderão ser integralizadas mediante a entrega de cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, sendo dispensada, para efeitos dos incisos IX e XI, acima, a manifestação da Assembleia Geral de Cotistas.

Forma de Condomínio

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

Prazo

O Fundo tem prazo de duração de 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil, por meio da aquisição de cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez, tem por objeto participar das Sociedades.

O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Política de Investimento

O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, em até 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, preponderantemente participando, na qualidade de sócio, do Veículo de Investimento, o qual tem por objeto participar das Sociedades proprietárias e desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários.

Referida política de investimentos visa a remunerar o investimento realizado pelos Cotistas por meio do pagamento de remuneração percebida na exploração dos Empreendimentos Imobiliários, ou ainda pelo aumento do valor patrimonial das Cotas do Fundo.

O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Gestor, em títulos públicos ou privados e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, cotas de fundos de investimento, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, emitidos por instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Para os fins do parágrafo anterior, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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 n.º 409/04, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

É vedado ao Fundo contratar quaisquer operações com derivativos, mesmo para fins de proteção patrimonial.

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

Representação do Fundo

O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos Cotistas eleito pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos ou investimentos do Fundo, com a observância dos seguintes requisitos:

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

II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Taxas e Encargos do Fundo

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

I- Taxa de Administração;

II- Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III- Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;

IV- Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, bem como honorários e despesas de controladoria do Fundo;

- VI- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio, se for o caso;
- 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, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário;
- IX- Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;
- X- 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, se for o caso;
- XI- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XIII- Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- XIV- Gastos com a avaliação dos ativos do Fundo a que se refere o subitem 6.2.1 do Regulamento;
- XV- Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XVI- Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM n.º 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Prestadores de Serviço do Fundo

Nos termos do artigo 29 da Instrução CVM n.º 472/08, o Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços abaixo listados:

- I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;
- III. Escrituração das Cotas;

- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e
- VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima.

Do Administrador

Breve Histórico do Administrador

A administração do Fundo é realizada pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na forma da Lei n.º 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.

O 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.

Consagrado no mercado internacional financeiro como um dos maiores bancos em serviços aos mercados de capitais, 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.

Serviços a serem prestados pelo Administrador

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

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

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I- Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

- a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
- 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 ônus reais.

II- 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 às operações e patrimônio do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos do Regulamento.

III- Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, 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;

IV- Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V- Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI- Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

VIII- Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472/08 e no Regulamento;

IX- Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X- Observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI- Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor; e

XII- Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

a) exemplar do Regulamento do Fundo;

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.

Do Gestor

Breve Histórico do Gestor

A RB Capital Investimentos Ltda. é uma 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 através 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.

Iniciando suas atividades em 30 de março de 2006, primordialmente com foco em fundos exclusivos fechados, o Gestor assumiu também, com o passar do tempo, a Gestão de fundos abertos, além de novos fundos exclusivos para Fundações, para a aquisição de ativos de crédito estruturado imobiliário.

Além desses, o Gestor passou a gerir diversos fundos imobiliários estruturados pela RB Capital, além de um fundo de investimento em direitos creditórios administrado pela Caixa Econômica Federal, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para o financiamento à construção de projetos imobiliários residenciais para média e baixa renda. Desde a sua fundação, o Gestor cresceu substancialmente em termos de ativos sob sua gestão e quantidade de fundos geridos. Na data deste Prospecto, o Gestor possuía cerca de R\$ 800 milhões sob sua gestão, distribuídos em 15 (quinze) fundos de investimento, sendo que o montante total comprometido pelos investidores com os fundos geridos somava aproximadamente R\$ 1,4 bilhão.

Serviços a serem prestados pelo Gestor

O Fundo contratará, por meio do Contrato de Gestão, como Gestor do Fundo, a RB Capital Investimentos Ltda., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 8.899, de 1º de agosto de 2006, com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09.

O Gestor do Fundo realizará, observado o Contrato de Gestão: (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 o Administrador 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.

Do Consultor Imobiliário

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. é uma 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 11.426.501/0001-50.

O Consultor Imobiliário possui equipe de profissionais experientes, especializada na originação, seleção, investimento, desenvolvimento e monitoramento de projetos imobiliários comerciais e residenciais, sendo que o Grupo RB Capital possuía, na data deste Prospecto, mais de R\$3,2 bilhões em ativos sob sua responsabilidade, atuando como investidor, gestor e/ou consultor de investimentos imobiliários, sendo que cerca de R\$ 750 milhões estão relacionados à gestão de ativos imobiliários residenciais.

A RB Capital atua em todas as etapas da cadeia de valor do desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais:



Na sua participação no desenvolvimento de imóveis corporativos construídos sob encomenda (*build to suit*) ou na aquisição de imóveis já construídos com tais características, o Grupo RB Capital atua diretamente na originação e desenvolvimento de operações, como investidor e consultor imobiliário de fundos e veículos de investimento, tendo, na data deste Prospecto, participado de 18 projetos imobiliários para empresas como Ambev, Carrefour, Wal-Mart, C&A, Saint-Gobain, Danfoss, Grupo Endesa, Barry-Callebaut, União de Lojas Leader, Magazine Luiza, entre outras, que representam um volume de cerca de R\$ 500 milhões em ativos.

Ainda no âmbito dos investimentos imobiliários comerciais, a equipe do Consultor Imobiliário participou na originação, estruturação e/ou assessoria de fundos investimentos imobiliários que somam mais de R\$ 2 bilhões em ativos.

Já no setor imobiliário residencial, o Grupo RB Capital participa, por meio de investimento e/ou assessoria, de fundos e veículos de investimento destinados ao co-investimento na incorporação e financiamento ao desenvolvimento imobiliário de empreendimentos residenciais. Na data deste prospecto, o Grupo RB Capital possuía 38 projetos investidos, que somam mais R\$ 2,5 bilhões em VGV e 9.600 unidades, espalhados por todas as regiões do País, em conjunto com mais de 15 incorporadores. Além desses, o Grupo RB Capital detinha 13 projetos em investimento por tais fundos e veículos de investimento, que montam cerca de R\$ 1,2 bilhões em VGV e 5.800 unidades.

Seguem, abaixo, alguns negócios de desenvolvimento imobiliário residencial, com participação do Grupo RB Capital, que merecem destaque:

- FIDC Caixa RB Capital Habitação: Fundo com alocação de R\$450 milhões de recursos do FGTS, para financiar a construção de projetos imobiliários residenciais para média e baixa renda. O Grupo RB Capital é responsável pela originação, seleção, investimento e monitoramento dos ativos do Fundo. O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal.



- RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário - FII: fundo já totalmente investido, voltado para empreendimentos imobiliários residenciais em desenvolvimento. Trata-se do primeiro fundo de investimento imobiliário estruturado nos termos da Instrução CVM 472 com foco em projetos residenciais e cujas quotas foram distribuídas sob regime de oferta pública destinada a investidores pessoas físicas.



- Bravo Realty S.A. (portfólio RB Capital Desenvolvimento Residencial I): investimento em 22 (vinte e dois) projetos de desenvolvimento residencial, em parceria com dez incorporadores, com VGV total de R\$1,8 bilhão, e 6.000 unidades em desenvolvimento, localizados principalmente na região Sudeste, bem como nas regiões Sul, Nordeste e Norte do Brasil.



- RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII: fundo com aproximadamente R\$ 126 milhões de captação, para investimento em projetos de incorporação residencial de diversos incorporadores de primeira linha, distribuídos em todas as regiões do País e direcionados a todas as faixas de renda (com foco na baixa e média renda), de acordo com os critérios de elegibilidade do fundo. Trata-se do primeiro fundo imobiliário com caráter discricionário (sem portfólio pré-definido) voltado para participação em projetos de incorporação residencial, cujas quotas foram distribuídas sob regime de oferta pública para mais de 195 investidores, em sua maioria Pessoas Físicas.



Processo de Investimento

Os investimentos da RB Capital nos projetos imobiliários possuem a seguinte análise sequencial:



Serviços a serem prestados pelo Consultor Imobiliário

O Fundo, à luz do disposto no artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08, contratará, por meio do Contrato de Consultoria Imobiliária, como Consultor Imobiliário, a 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.

Serão de responsabilidade do Consultor Imobiliário as seguintes atividades:

- I- Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- II- Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários;
- III- Acompanhamento da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV- Avaliação dos Ativos do Fundo, anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do Fundo, nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08;
- V- Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento; e
- VI- Orientação do direito de voto do Fundo em eventual assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento.

O Administrador, por meio do Consultor Imobiliário, manterá departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no Regulamento, o Consultor Imobiliário deverá disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo 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, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM n.º 472/08.

Do Coordenador Líder

Breve Histórico do Coordenador Líder

A MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º 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. (sociedade controladora 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 depende da aprovação do Banco Central do Brasil.

Características 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 nominal e escritural;
- (ii) as Cotas do Fundo serão divididas em Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos;
- (iii) as Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo;
- (iv) amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas (“Cotas Remanescentes”) e, nesta hipótese, os titulares das Cotas Remanescentes convocarão assembleia geral para deliberar sobre a liquidação, continuidade do Fundo e/ou critérios de distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Remanescentes;
- (v) cada Cota, seja ela Sênior ou Subordinada, confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas;
- (vi) 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
- (vii) o Administrador 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 Fundo manterá contrato com o Escriturador, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

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.

Aos Cotistas de cada classe em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas apenas da respectiva classe, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas da respectiva classe pela CVM.

Em novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas da mesma classe ou da outra classe, ou, ainda, a terceiros.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes da respectiva classe, observadas as distinções entre as classes de Cotas existentes.

Adicionalmente, em novas emissões, as novas Cotas Subordinadas subscritas deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de novas Cotas subscritas.

O prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos da subscrição de Cotas será de até 30 (trinta) dias contados da referida subscrição.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração determinado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por esgotamento do prazo, ou por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação de titulares representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas.

Na hipótese de a Assembleia deliberar sobre a liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo para resgate antecipado, pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma do Regulamento, observado o seguinte procedimento:

- I- as Cotas Seniores terão prioridade de resgate sobre as Cotas Subordinadas;
- II- as Cotas Subordinadas somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;
- III- durante o prazo para resgate antecipado, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional;
- IV- Somente haverá o pagamento das Cotas Seniores e depois das Cotas Subordinadas entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Não obstante o disposto no parágrafo, acima, caso os Cotistas não cheguem a acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas via entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas.

Nos termos do parágrafo anterior, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Setor Imobiliário no Brasil - Introdução

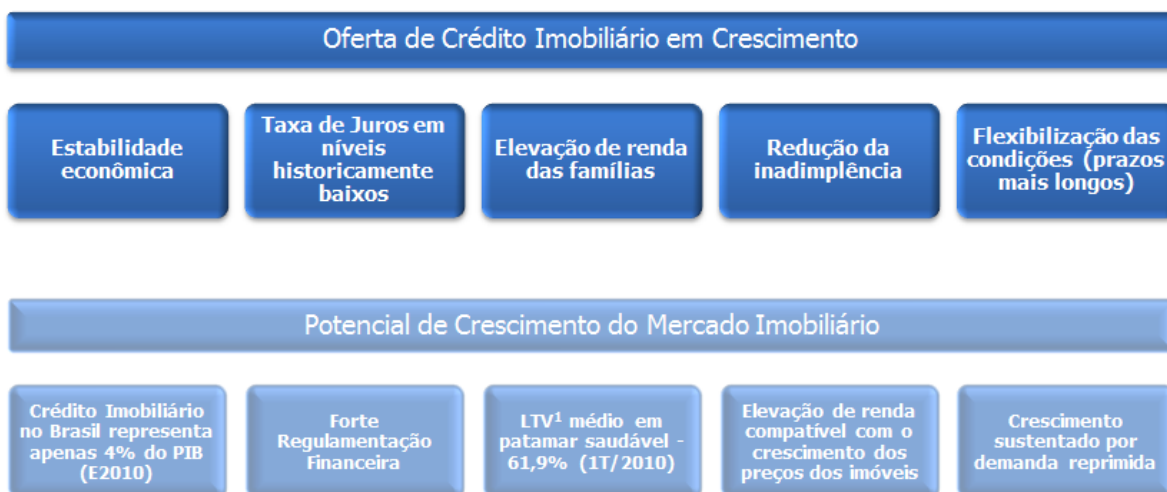
O acentuado processo de urbanização do Brasil, a partir da década de 1950, modificou amplamente o cenário da ocupação do território brasileiro, de forma que grande parte da população passou a se concentrar nas áreas urbanas. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2004, data mais recente do estudo do IBGE, este percentual chegou a 84,6%.

O Brasil vivencia, nos últimos anos, uma nova realidade econômica, baseada em crescimento estável, redução da taxa de juros e controle da inflação. Neste contexto, o mercado imobiliário tem apresentado níveis elevados de crescimento nesta última década.

Além das condições macroeconômicas brasileiras favoráveis, o desenvolvimento de alternativas de financiamento ao mercado imobiliário, especialmente por meio do mercado de capitais, tem despertado o interesse dos participantes do mercado financeiro e de capitais e mobilizado valores expressivos de recursos. O aumento dos investimentos na economia brasileira, com destaque para o setor imobiliário, bem como o elevado interesse do capital estrangeiro, representam um conjunto de condições favoráveis, que são capazes de propiciar um impulso maior no mercado imobiliário brasileiro, incluindo o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Essas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento econômico, renda per capita e déficit habitacional. Segundo informações do IBGE, a região Sudeste, onde está concentrada a maior parte dos Empreendimentos Imobiliários alvo de investimento pelo Fundo, é uma das regiões brasileiras de maior concentração de população e atividade econômica, reunindo aproximadamente 42% (quarenta e dois por cento) da população e 45% (quarenta e cinco por cento) do PIB do País.

O cenário atual de elevado déficit habitacional e oferta de crédito crescente configura como um momento propício para investimentos no mercado imobiliário, especialmente em incorporação.
Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - 2010 ("Abecip").



Nota 1: *Loan to Value*: relação entre o valor do financiamento e o valor total dos imóveis comercializados.

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

Em 30 de abril de 2010, a indústria brasileira de fundos de investimento imobiliário era composta por mais de 89 fundos em operação, os quais totalizavam um patrimônio total de aproximadamente R\$5,7 bilhões. *Fonte: CVM.*

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

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

Nota 1 - Isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do Fundo, contanto que o Fundo tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Fundamentos Econômicos

O setor imobiliário no Brasil vem experimentando um crescimento bastante significativo nos últimos anos a partir da capitalização das companhias imobiliárias via mercado de capitais com emissões de ações e de títulos de dívida corporativa, tais como debêntures.

Por tratar-se de um setor com elevadas necessidades de capital, a injeção de recursos ocorrida recentemente, sobretudo no período de 2006 até 2009, quando cerca de R\$ 15 bilhões foram captados pelas principais incorporadoras do país através de emissões de ações, permitiu que o processo de desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro fosse retomado com grande força. A grande maioria de referidos recursos foi direcionada para o mercado imobiliário residencial, que hoje vive um grande momento, em franca expansão.

Nesse período e já em anos anteriores, uma série de fatores macroeconômicos favoráveis permitiu o desencadeamento desse processo:

- (i) controle da inflação;
- (ii) redução das taxas de juros no mercado doméstico e internacional;
- (iii) crescimento do país com elevação de renda da população em geral, mas sobretudo das classes sociais de mais baixa renda;
- (iv) disponibilidade maior de crédito e alongamento dos prazos de financiamento, chegando a até 30 anos;
- (v) criação pelo Governo do Programa Minha Casa Minha Vida, com grande estímulo e subsídio ao desenvolvimento de unidades habitacionais voltadas sobretudo para compradores de mais baixa renda; e
- (vi) ampliação do volume de crédito imobiliário disponibilizado ao mercado sobretudo através da Caixa Econômica Federal.

Também muito importantes foram medidas regulatórias e tributárias promovidas pelo Governo Federal como a introdução do instituto da alienação fiduciária para o mercado imobiliário, que possibilitou um processo muito mais rápido, seguro e barato para a retomada de imóveis de compradores inadimplentes, além do estabelecimento de importantes incentivos fiscais para investidores pessoas físicas compradores de quotas de fundos imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários.

Em função de todo o exposto acima, as incorporadoras imobiliárias antes mais desorganizadas, tornaram-se muito mais preparadas para competirem num mercado globalizado, muitas delas tornando-se companhias públicas, com total *disclosure* de informações e transparência de suas atividades. Também como consequência do processo de profissionalização de referidas companhias e das maiores exigências de seus investidores, muitas delas deixaram de atuar apenas regionalmente ou em mercados bastante específicos e passaram a ter uma atuação nacional e diversificada por produto, daí começando a reduzir a fragmentação do mercado e, em muitos casos, a fusão ou agrupamento de companhias complementares.

No cenário descrito acima, os lançamentos de projetos imobiliários tiveram um crescimento robusto nos últimos anos. No município de São Paulo, no período de 2005 a 2009 os lançamentos de unidades aumentaram em aproximadamente 32%, ao que se seguiu um crescimento de vendas, que aumentaram cerca de 60% nesse período, provocando uma significativa valorização dos imóveis. As vendas sobre os lançamentos no município de São Paulo variaram de 88% a 114%. O gráfico abaixo mostra que em períodos como os anos 2006 e 2009 o volume de unidades vendidas foi maior que o volume de unidades lançadas. *Fonte: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (“Secovi”).*



Fonte: Secovi.

Grande parte do crescimento do mercado imobiliário é decorrente do aumento do financiamento à compra de moradias. Em 2005 por volta de 361 mil unidades foram financiadas pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Já em 2009 esse número cresceu para 686 mil, um aumento de 90% em quatro anos. Nesse mesmo período o crescimento dos valores financiados cresceu 433%, de R\$ 9,3 bilhões para R\$ 537 bilhões. De 2009 para 2010 espera-se que o crescimento seja de quase 30%, atingindo R\$ 686 bilhões, conforme gráfico abaixo. *Fonte: Abecip.*



Fonte: Abecip.

Espera-se para os próximos anos a continuidade do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo em função do grande déficit habitacional ainda existente e da expectativa de manutenção de um cenário macroeconômico favorável. Outros fatores político-econômicos também corroboram para o crescimento de longo prazo do mercado imobiliário brasileiro, tais como: o prolongado crescimento do PIB brasileiro, o aumento do salário mínimo, a estabilidade monetária, a redução do INCC, o crescimento do índice de confiança do consumidor brasileiro, a redução da taxa de juros SELIC e a apreciação do Real perante o Dólar Americano e o Euro.

Do déficit habitacional de 7,2 milhões de domicílios brasileiros, são somados esforços do Governo Federal no sentido de atrair as classes C e D para o mercado imobiliário, gerando demanda por meio da alocação obrigatória de 65% (sessenta e cinco por cento) dos depósitos de poupança em financiamento imobiliário, o que representa o montante de aproximadamente R\$ 32 bilhões por ano. A parcela da poupança cuja alocação obrigatória não for respeitada é depositada no Banco Central do Brasil sem qualquer rendimento, de forma que o custo da não observância da alocação obrigatória é alto para as instituições financeiras. Após 6 (seis) meses do lançamento oficial do Programa Minha Casa, Minha Vida, a Caixa Econômica Federal contratou 60,8 mil unidades habitacionais. Financiamentos com início do pagamento após a entrega das chaves do imóvel tipicamente representam até 5% (cinco por cento) do total das vendas de unidades habitacionais. A possibilidade de venda de produtos com alta margem de contribuição leva os bancos a aumentar o foco no crédito imobiliário.

Dadas as condições favoráveis para o financiamento do setor imobiliário, é comum que incorporadoras detenham linha de crédito junto a bancos comerciais, podendo utilizar tais recursos para financiar incorporações imobiliárias. A possibilidade de venda adicional de produtos com alta margem de contribuição, expansão de sua base e retenção de clientes por mais de 20 (vinte) anos leva os bancos a aumentar o foco no crédito imobiliário.

Parcela da poupança e do FGTS é direcionada ao financiamento das construções e a securitização por meio de certificados de recebíveis imobiliários auxilia no financiamento residual dos projetos imobiliários.

A securitização de recebíveis habitacionais, desenvolvido há apenas 5 (cinco) anos, representa hoje 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) do total de créditos imobiliários no mercado brasileiro, o que sinaliza o crescimento do setor no País.

Adicionalmente, o mercado imobiliário brasileiro foi pouco afetado pela crise econômica internacional deflagrada em 2008, tendo em vista que os bancos brasileiros são historicamente conservadores nas políticas de concessão de crédito (o volume de crédito imobiliário representa apenas 2% (dois por cento) do PIB brasileiro contra 65% (sessenta e cinco por cento) nos Estados Unidos da América).

Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes do Mercado

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

As instituições financeiras brasileiras promovem tanto o financiamento da construção do empreendimento imobiliário como dos compradores das unidades habitacionais. Ademais, investidores também são fonte alternativa de recursos, alocando, conjuntamente com as instituições financeiras, recursos em operações de mezanino e *equity*. Referida fonte alternativa de recurso torna-se de suma importância quando as construtoras (i) usam dinheiro para comprar terrenos em que acreditam conseguir uma TIR mais atraente, (ii) não têm caixa disponível ou (iii) pretendem diversificar o risco. Algumas instituições financeiras que promovem financiamento para construção são a Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Citibank, Banco Votorantim, Santander, Itaú Unibanco e Bradesco. Entre os investidores destacam-se a RB Capital, Cibrasec e Brazilian Mortgages.

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

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

O fluxo de caixa esperado de um empreendimento imobiliário - PADRÃO HIPOTÉTICO

Um projeto imobiliário residencial padrão no Brasil possui, via de regra, 6 (seis) etapas, conforme descritas abaixo:

- **Aquisição do terreno**: essa etapa abrange a *due diligence* do empreendimento imobiliário, com a análise do terreno, incluindo seus aspectos legais e ambientais, de seus antigos proprietários e da infra-estrutura da região em que se localiza o empreendimento imobiliário;
- **Lançamento**: após a obtenção de todas as licenças necessárias para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tem início a análise e o monitoramento da velocidade de vendas durante os primeiros meses do empreendimento imobiliário e a discussão de eventuais mudanças na estratégia de venda;

- Início da construção: nessa etapa são contratadas a construtora e uma companhia de engenharia independente para auditar os custos de construção e o cronograma do empreendimento imobiliário;
- Início do financiamento da construção: essa etapa consiste no levantamento de recursos com instituições financeiras. Os financiamentos costumam cobrir, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) da construção, sendo o restante pago com as receitas do próprio empreendimento imobiliário;
- Término da construção: após o término da construção, as unidades habitacionais são vendidas e transferidas para os seus respectivos compradores, que efetuam o pagamento mediante lavratura de escritura de compra e venda. O desembolso pelo comprador pode ser realizado em caixa ou mediante a contratação de financiamento imobiliário. Caso a escritura de compra e venda não seja lavrada, o imóvel pode ser vendido para um terceiro interessado em adquiri-lo; e
- Crédito Imobiliário: geralmente, as unidades habitacionais costumam ser pagas mediante financiamentos imobiliários contratados de 3 (três) a 6 (seis) meses após a entrega das chaves aos compradores. Os financiadores da construção costumam ser também os financiadores dos compradores (mutuários). Financiamentos garantidos pelo próprio imóvel costumam ter taxas mais elevadas e normalmente são securitizados, por meio de certificados de recebíveis imobiliários.

O retorno do investimento começa a ocorrer quando os financiamentos imobiliários são concedidos pelas instituições financeiras aos respectivos compradores (mutuários) das unidades habitacionais.

Regulamentação do Setor Imobiliário

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

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

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

Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei n.º 4.591/64, segundo a qual “*considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.*”

Considerando que o objeto do Fundo inclui a aquisição de cotas do Veículo de Investimento, o qual tem por objeto a participação nas Sociedades, as quais têm por objetivo a construção de imóveis residenciais para posterior venda, as regras pertinentes às incorporações imobiliárias deverão ser observadas, conforme aplicável.

As principais obrigações do incorporador incluem: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) registrar o empreendimento no Cartório de Registro

de Imóveis; (iii) indicar nos documentos preliminares a data para o incorporador retirar-se da incorporação; (iv) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro do empreendimento; (v) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (vi) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a eventual escritura de venda final; e (vii) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A construção de um empreendimento deve ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos eventuais proprietários finais. A legislação brasileira estabelece 2 (dois) sistemas de construção em uma incorporação: construção por contrato e construção por gestão. A construção por contrato é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por gestão estima-se um valor, mas o preço final não é determinado no início da construção.

É comum ainda o desenvolvimento dos empreendimentos residenciais através de sociedades de propósito específico que são sociedades criadas com o único propósito de desenvolver um determinado empreendimento imobiliário, mantendo seus ativos e passivos de forma apartada daqueles do incorporador imobiliário. Ao final do desenvolvimento do empreendimento, entrega das unidades e retorno do capital do incorporador, referidas sociedades são liquidadas. Uma forma ainda mais segura, mas ainda não tão recorrente, de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários sem contaminação com o patrimônio do incorporador é a constituição do patrimônio de afetação.

Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei n.º 4.591/64, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário e jurídico mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e as edificações construídas sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, sendo separados dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos ficam segregados das outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados pelo patrimônio de afetação não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento
- Aquisição das Cotas do Veículo de Investimento
- Descrição dos Empreendimentos
- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira
- Análise da Carteira do Fundo
- Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores

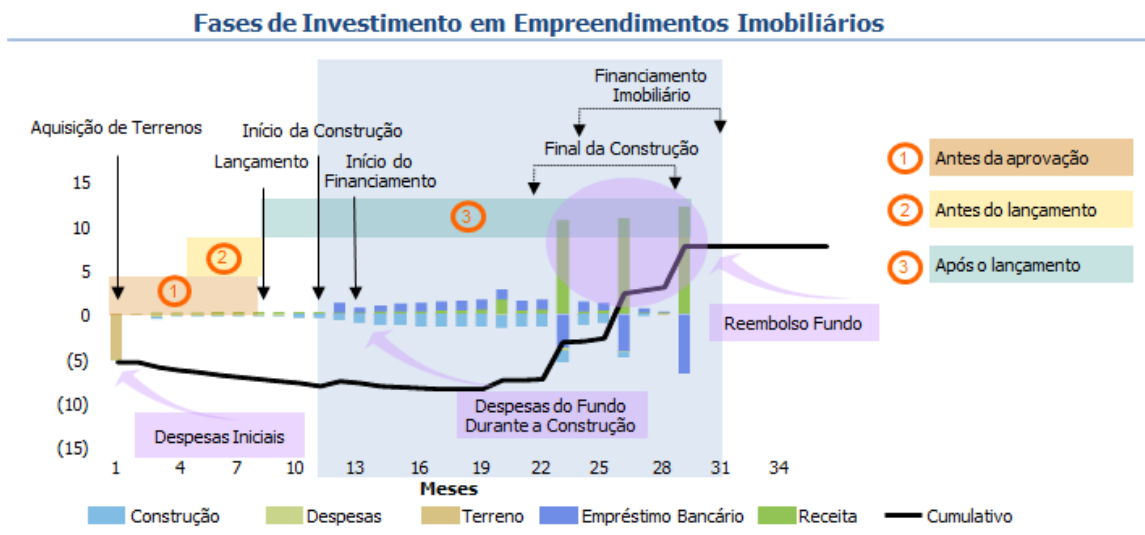
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política e Estratégia de Investimento

O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, em até 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, preponderantemente participando, na qualidade de sócio, do Veículo de Investimento, o qual tem por objeto participar das Sociedades proprietárias e desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários.

Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento do Veículo de Investimento (e indiretamente do Fundo) se encontram na Fase 3 do ciclo de vida de desenvolvimento de um empreendimento, a qual é caracterizada por baixo risco comercial.



Adicionalmente à característica acima, o Fundo possuirá os seguintes diferenciais:

	Diferenciais do Fundo
Gestão	Equipe Fundamentalista , formada por profissionais experientes, especializada na originação, seleção, estruturação e monitoramento de projetos imobiliários Governança nas Sociedades através de Acordo de Sócios o Fundo delibera sobre os principais assuntos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários
Jurídicos	Investimentos em projetos já aprovados pelo Poder Público competente Investimento e desenvolvimentos dos Empreendimentos Imobiliários por meio de Sociedades para não contaminação dos referidos empreendimentos pelo incorporador
Comercial	Portfólio com média de 83% das unidades vendidas Subordinação de cotas do Fundo: possível saldo de unidades não vendidas será inicialmente absorvido pelos investidores das cotas subordinadas Subordinação nos projetos: em alguns projetos, quais sejam, Parque da Flores, Parque dos Pássaros, Arcádia e Twice, o Fundo tem preferência no recebimento da remuneração dos referidos empreendimentos, gerando uma subordinação adicional para o Fundo
Performance da Obra	Parcerias com incorporadoras de 1ª linha e construtoras de renome Desembolsos realizados de acordo com a evolução da obra dos Empreendimentos Imobiliários Subordinação de cotas: possíveis atrasos na entrega das unidades, bem como do repasse dos recebíveis, serão inicialmente absorvidos pelos investidores das cotas subordinadas
Crédito do Comprador	A RB Capital em conjunto com as incorporadoras parceiras nos Empreendimentos Imobiliários definem critérios rigorosos de análise e aprovação de crédito

Os ganhos a serem proporcionados aos Cotistas serão obtidos a partir da renda decorrente da venda das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de recebíveis após a entrega das obras.

Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo já se encontram aprovados pela prefeitura competente e também todos estão lançados, conforme descritos no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 68 e seguintes deste Prospecto, sendo que a média ponderada de unidades vendidas dos Empreendimentos Imobiliários é de cerca de 83% (oitenta e três por cento). O VGV bruto total de todos os Empreendimentos Imobiliários, considerando a participação total do Veículo de Investimento, direta ou indiretamente nos referidos Empreendimentos, é de R\$ 336.510.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões, quinhentos e dez mil reais), sendo que o orçamento para o desenvolvimento dos referidos Empreendimentos é de R\$ 234.174.000,00 (duzentos e trinta e quatro milhões, cento e setenta e quatro mil reais).

O orçamento total de todos os Empreendimentos objeto de investimento do Fundo é de R\$ 748.705.000,00 (setecentos e quarenta e oito milhões, setecentos e cinco mil reais).

Referida política de investimentos visa remunerar o investimento realizado pelos Cotistas por meio do pagamento de remuneração percebida a partir da exploração dos Empreendimentos Imobiliários, ou ainda pelo aumento do valor patrimonial das Cotas do Fundo.

Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e obedecer aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Gestor, em títulos públicos ou privados e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando, a cotas de fundos de investimento, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, títulos estes que deverão ser emitidos por instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco em funcionamento no país, de acordo com o previsto no Regulamento.

Para os fins do parágrafo anterior, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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 n.º 409/04, observadas as exceções previstas no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

É vedado ao Fundo contratar quaisquer operações com derivativos mesmo para fins de proteção patrimonial.

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

Aquisição das Cotas do Veículo de Investimento

O Veículo de Investimento, objeto de investimento direto pelo Fundo, tem por objeto a participação nas Sociedades alvo de investimento pelo Fundo. A participação a ser adquirida pelo Veículo de Investimento em cada Sociedade está descrita na seção “Descrição dos Empreendimentos” abaixo.

Caso, no âmbito da Oferta, seja subscrita: (i) a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do capital social do Veículo de Investimento (exceto por 01 (uma) cota, que será detida pelo Consultor Imobiliário, a fim de garantir a pluralidade de sócios da referida sociedade); (ii) apenas parte das Cotas Seniores, em volume superior à Subscrição Mínima, o Fundo adquirirá o maior volume possível de cotas do Veículo de Investimento (exceto por 01 (uma) cota, que será detida pelo Consultor Imobiliário, a fim de garantir a pluralidade de sócios da referida empresa). Em qualquer dos casos, também será considerado o volume total captado com a colocação das Cotas Subordinadas. Na hipótese de aquisição de apenas uma parte das cotas do Veículo de Investimento, em razão da não colocação integral das Cotas Seniores objeto da Oferta, o Fundo terá como sócia na referida sociedade a Bravo Realty e/ou outra(s) empresa(s)/veículo(s) integrante(s) do grupo econômico do Gestor e do Consultor Imobiliário.

Estrutura de investimento nos Empreendimentos Imobiliários, considerando a captação do volume de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais):



Vale lembrar que o Veículo de Investimento detém uma participação em cada uma das Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários e não a totalidade de suas cotas, sendo o restante da participação é detida por incorporadores parceiros desenvolvedores dos referidos empreendimentos.

Quando da conclusão da Oferta e captação dos recursos pelo Fundo, o Fundo adquirirá a totalidade ou parte do Veículo de Investimento, conforme o volume total captado com a Oferta, aportará recursos em referido veículo, o qual, por sua vez, utilizará tais recursos para cumprir com suas obrigações de pagamento do preço pela aquisição da participação nas Sociedade.

Tendo em vista que o portfólio do Fundo é pré-definido, não existem parâmetros adicionais para aquisição de ativos pelo Fundo, sendo que o Fundo adquirirá, exclusivamente, cotas do Veículo de Investimento, conforme previsto na seção “Descrição dos Empreendimentos” abaixo, bem como ativos para atender às necessidades de liquidez do Fundo (títulos públicos ou privados e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a, cotas de fundos de investimento, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, emitidos por instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco em funcionamento no país).

Adicionalmente, conforme pode ser observado da seção Descrição dos Empreendimentos “Empreendimento Condomínio Arcádia” abaixo, o Empreendimento Condomínio Arcádia representará o investimento indireto com maior percentual alocado de recursos do Fundo, com participação aproximada de 24% (vinte e quatro por cento) do patrimônio líquido do Fundo, considerando a hipótese de subscrição da totalidade das Cotas Seniores.

Descrição dos Empreendimentos

EMPREENDIMENTO ALLEGRO



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Marshall Empreendimentos Ltda. (“ <u>Marshall</u> ”)							
CNPJ/MF: 08.371.517/0001-07							
ENDEREÇO: Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200							
COMPLEMENTO	Bloco C	Conjunto 31-A-30	São Paulo	UF	SP	CEP	05693-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Rua Soldado José Vicente de Paula, nº 201, Bairro Parque Novo Mundo							
COMPLEMENTO	Quadra 36	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	02180-020
CARTÓRIO	17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	40.887	Regime de Condomínio		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.03, e da instituição de condomínio sob o R.07			

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO

O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Marshall através de Escritura de Venda e Compra firmada em 28 de novembro de 2006, pelo valor de R\$ 10.363.050,00 (dez milhões, trezentos e sessenta e três mil e cinquenta reais). A escritura foi arquivada junto ao Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Vicente de Carvalho, Comarca do Guarujá, objeto do R.02 da matrícula do imóvel.

O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Marshall.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas (“Contrato de Compra e Venda de Quotas Marshall”), a ser celebrado entre a Bravo Realty e o Veículo de Investimento, por meio do qual a Bravo Realty venderá ao Veículo de Investimento 6.466.493 (seis milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quatrocentas e noventa e três) cotas, representando 35% do capital social da Marshall.

- Instrumento Particular de Cessão de Posição Contratual e outras Avenças (“Contrato de Cessão de Posição Contratual”), a ser celebrado entre Bravo Realty e Veículo de Investimento, por meio do qual a Bravo Realty cederá e transferirá ao Veículo de Investimento o direito ao recebimento de parte do preço da Opção de Venda Allegro e Lumina, abaixo definida, efetivamente pago pela Rossi Residencial S.A. (“Rossi”).

- Instrumento Particular de Penhor de Quotas (“Contrato de Penhor Allegro e Lumina”) celebrado entre Araucaia Empreendimentos S/A (“Araucaia”), Bravo Realty, Rossi e Marshall, em 01 de agosto de 2008, por meio do qual a Araucaia empenhou as quotas que possui, representativas de 65% do capital social da Marshall, à Bravo Realty, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Rossi no Instrumento Particular de Opção de Venda e Compra Conjunta de Quotas e Outras Avenças (“Contrato de Opção Allegro e Lumina”), por meio do qual a Rossi conferiu à Bravo Realty uma opção de venda, em determinados eventos expressamente previstos no referido instrumento, das cotas tituladas pela Bravo Realty na Marshall (“Opção de Venda Allegro e Lumina”). Por força do Contrato de Cessão de Posição Contratual, o Veículo de Investimento passará a deter o direito de, em determinadas hipóteses e em conjunto com a Bravo Realty, executar a garantia constituída através do Contrato de Penhor Allegro e Lumina.

- Instrumento Particular de Constituição de “Consórcio Allegro” (conforme aditado, “Contrato de Constituição do Consórcio Allegro”), celebrado entre Marshall, Rossi e Rossi Morumbi Incorporadora S/A (“Rossi Morumbi”), por meio do qual as consorciadas constituíram um consórcio para o desenvolvimento do Empreendimento Allegro.

- Contrato de Abertura de Crédito (“Contrato de Financiamento Allegro”) celebrado entre o Banco Bradesco S.A. (“Bradesco”) e a Rossi Morumbi, em 27 de janeiro de 2009, por meio do qual (i) a Rossi Morumbi contraiu financiamento junto à referida instituição financeira, no valor total de R\$ 6.715.000,00 (seis milhões, setecentos e quinze mil reais), para a construção do Empreendimento Allegro e (ii) a Marshall deu o imóvel objeto do Empreendimento Allegro em garantia das obrigações assumidas pela Rossi Morumbi no referido contrato.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
--

100% (cem por cento).

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

O imóvel objeto do Empreendimento Allegro foi dado em hipoteca ao Bradesco, como garantia do Contrato de Financiamento Allegro.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Allegro representa cerca de 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.
--

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Allegro será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 35% (trinta e cinco por cento) das cotas representativas do capital social total da Sociedade Marshall.

Características do Empreendimento: O Empreendimento Allegro é composto por 1 (uma) torre, contendo 14 (quatorze) pavimentos (pavimento térreo e 13 (treze) pavimentos superiores), reservatório superior, casa de máquinas, coberturas, contendo 108 (cento e oito) apartamentos, com 53 (cinquenta e três) vagas de garagem para veículos de tamanho pequeno, 50 (cinquenta) para veículos médios, 05 (cinco) para veículos grandes, 11 (onze) vagas para moto e 01 (uma) vaga destinada para portadores de necessidades especiais.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Allegro possui um VGV bruto de R\$ 15.733.168,00 (quinze milhões, setecentos e trinta e três mil, cento e sessenta e oito reais).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Allegro é voltado para a baixa renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 11 de janeiro de 2008. O memorial de incorporação do Empreendimento Allegro foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 03, em 24 de janeiro de 2008.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em agosto de 2008, tendo sido integralmente concluídas em junho de 2010. A construção do empreendimento já se encontra averbada na matrícula do imóvel, sob Av.06, bem como já se encontra instituído o condomínio, conforme R.07, ambos de 31 de março de 2010. O lançamento do empreendimento ocorreu em junho de 2008, tendo sido comercializadas 100% das unidades do Empreendimento Allegro (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Allegro são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O Empreendimento Allegro é objeto de um consórcio, formado pelos seguintes participantes: Marshall (responsável, dentre outras, por alocar o imóvel para o desenvolvimento e construção do Empreendimento), Rossi (responsável, dentre outras, pela execução das obras de construção do empreendimento) e Rossi Morumbi, como líder do consórcio (responsável, dentre outras, pelas providências e responsabilidades pela incorporação imobiliária, publicidade e custeio da construção do empreendimento).

Distribuição das receitas do Empreendimento: O Veículo de Investimento possui 35% (trinta e cinco por cento) das quotas representativas do capital social da Marshall, que, por sua vez, por força do Contrato de Constituição do Consórcio Allegro, detém 50% (cinquenta por cento) do VGV bruto do Empreendimento Allegro.

Aspectos societários da Marshall: A Marshall possuirá como sócios o Veículo de Investimento, titular de 35% (trinta e cinco por cento) das cotas de emissão da Marshall, e a Araucaia, titular de 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas de emissão da Marshall.

Governança corporativa: As deliberações referentes às matérias relacionadas com o objeto social da Marshall devem ser tomadas mediante consenso dos cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: (i) alteração do objeto social da Marshall; (ii) participação da Marshall, fora do curso normal de suas negociações, em qualquer acordo, transação ou compromisso; (iii) alteração da política de distribuição de resultados da Marshall; (iv) concessão de garantias e celebração de opções, emissão, venda, compra, reclassificação ou resgate de valores mobiliários da Marshall; (v) alteração no escopo do empreendimento e/ou no projeto de construção do empreendimento e/ou no plano de negócios e/ou no fluxo de caixa, especialmente, mas não se limitando, aumento de custos e despesas e/ou redução das receitas projetadas para o empreendimento; (vi) contratação de dívidas e/ou financiamento pela Marshall e a prestação de ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos da Marshall, inclusive as suas quotas sociais, se em favor de terceiros; (vii) empréstimo ou doação de recursos ou outros ativos da Marshall a terceiros; (viii) aquisição de ativos que não sejam relacionados ao empreendimento; (ix) contratação ou assunção de qualquer obrigação pela Marshall que implique em acréscimo de custo superior a 5% (cinco por cento) da respectiva despesa ou custo (conforme indicada no fluxo de caixa base do empreendimento); (x) contratação da empresa intermediadora de vendas; (xi) contratação da construtora do empreendimento e eventuais gerenciadoras de obras; (xii) aprovação ou alteração da tabela de vendas e respectivas condições de comercialização das futuras unidades autônomas condominiais que integrarão o empreendimento; (xiii) cessão de recebíveis do empreendimento para eventual securitização; (xiv) liquidação e dissolução da Marshall; (xv) impetração de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência; (xvi) cisão, incorporação e fusão da Marshall; (xvii) modificação do número de diretores da Marshall; (xviii) decisão pelo desenvolvimento do empreendimento por meio de consórcio de sociedades, co-incorporação ou *joint-ventures*; e (xix) contratação de empresa de auditoria contábil independente.

EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO ARCÁDIA



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Schahin Brasília Machado Incorporadora SPE Ltda. (“Brasília”)							
CNPJ/MF: 08.246.497/0001-34							
ENDEREÇO: Rua Vergueiro, nº 2.009							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04101-95

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Rua São Pedro, 131 e Rua Brasília Machado, 533							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Bernardo do Campo	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP						
Nº MATRÍCULA	13.133	Regime de Condomínio			Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.16		

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO	
<p>O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Brasília através de Escritura de Venda e Compra firmada em 28 de novembro de 2006, pelo valor de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais). A escritura foi lavrada junto ao 24º Tabelião de Notas da Capital, Estado de São Paulo, e é objeto do R.14 da matrícula do imóvel.</p>	
<p>O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Brasília.</p>	

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Alteração do Contrato Social da Brasília, a ser celebrado, que prevê o ingresso da SCH09 Participações Ltda. (“Holding SDI”) no capital social da Brasília, com a participação de 40% (quarenta por cento) (“Alteração Contratual Brasília”).

- Contrato de Compra e Venda de Quotas (“Contrato de Compra e Venda de Quotas Schahin”), celebrado entre Schahin Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“SDI”), Schahin Engenharia S.A. (“SE”), o Veículo de Investimento, Holding SDI e a SCH10 Participações Ltda. (“Holding SE”), em 19 de novembro de 2010, por meio do qual, uma vez implementada a condição suspensiva prevista no referido instrumento (i) a SDI vende ao Veículo de Investimento cotas, representando 80% (oitenta por cento) do capital social da Holding SDI; e (ii) a SE vende ao Veículo de Investimento cotas, representando 80% (oitenta por cento) do capital social da Holding SE.

Nos termos previstos no Contrato de Compra e Venda de Quotas Schahin, o referido instrumento encontra-se condicionado, de forma suspensiva (“Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin”), à apresentação, pela SDI e pela SE, (i) da Alteração Contratual Brasília, que deverá ocorrer após o envio de notificação ao Banco Itaú S.A., em cumprimento ao quanto previsto nos Instrumentos Particulares de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária e outras Avenças, referente ao Empreendimento Arcádia; (ii) da alteração do Contrato Social da Astúrias, abaixo definida, formalizando o ingresso da Holding SDI no capital social desta, em substituição à SDI (“Alteração Contratual Astúrias”); e (iii) da alteração do Contrato Social da Jd. das Vertentes, abaixo definida, formalizando o ingresso da Holding SE no capital social desta, em substituição à SE (“Alteração Contratual Vertentes”). A Alteração Contratual Brasília, a Alteração Contratual Astúrias e a Alteração Contratual Vertentes adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “Alterações Contratuais”.

A Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin deverá ser implementada, em sua integralidade, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da celebração do Contrato de Compra e Venda e Quotas Schahin, prazo este prorrogável por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo escrito das partes. Caso a Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin não seja superada dentro de tal prazo, considerando eventuais prorrogações, o Contrato de Compra e Venda e Quotas Schahin não mais vinculará as partes, as quais retornarão aos *status quo ante*, nada sendo devido a título de multa ou indenização.

Poderá ocorrer a implementação parcial da Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, com a apresentação, dentro do prazo previsto acima, consideradas eventuais prorrogações, de apenas uma ou duas Alterações Contratuais.

Caso ocorra a implementação parcial da Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, o preço definido no Contrato de Venda e Compra de Quotas Schahin, assim como o valor da garantia firme previsto no referido instrumento serão proporcionalmente reduzidos, de acordo com as Alterações Contratuais que não foram devidamente formalizadas através da apresentação de comprovante ao Veículo de Investimento do respectivo protocolo na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

- Acordo de Quotistas da Holding SDI (“Acordo de Quotistas SDI”) celebrado entre a SDI, o Veículo de Investimento, a Holding SDI, a Holding SE e a SE, por meio do qual foram estabelecidos os termos e as condições que deverão reger a participação da SDI e do Veículo de Investimento na Holding SDI.

Nos termos previstos no Acordo de Quotistas SDI, o referido instrumento encontra-se condicionado, de forma suspensiva, à implementação da Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, prevista Contrato de Compra e Venda Schahin.

Conforme previsto no Acordo de Quotistas SDI, tendo em vista que o ingresso do Veículo de Investimento na Holding SDI deu-se apenas considerando o contexto de, simultaneamente, ingressar no capital social da Holding SE, os termos e condições de ambas as operações, notadamente no tocante ao retorno do Veículo de Investimento e as garantias outorgadas em favor do Veículo de Investimento, serão sempre consideradas como condições únicas e indissociáveis. Dessa forma, para efeitos de devolução de capital e distribuição de resultados, tanto da Holding SDI, quanto da Holding SE, o capital investido do Veículo de Investimento (“Capital Investido”) consiste na somatória (i) do preço pago pelo Veículo de Investimento à SDI na aquisição de 80% (oitenta por cento) das quotas da Holding SDI; (ii) do preço pago pelo Veículo de Investimento à SE na aquisição de 80% (oitenta por cento) das quotas da Holding SE, conforme Contrato de Compra e Venda de Quotas Schahin; (iii) de eventuais Débitos, conforme previsto no Contrato de Compra e Venda de Quotas Schahin; e (iv) todos e quaisquer aportes subsequentes realizados pelo Veículo de Investimento, a qualquer título, diretamente na Holding SDI e/ou na Holding SE.

O lucro líquido da Holding SDI será distribuído de forma desproporcional, atendendo à seguinte ordem:

a) Primeiramente, toda e qualquer distribuição realizada pela Holding SDI será devida ao Veículo de Investimento, até que, somada aos resultados da Holding SE distribuídos ao Veículo de Investimento, faça com que este receba o valor equivalente ao Capital Investido corrigido pela variação positiva do INCC/FGV, acrescido de juros de 13,73% (treze inteiros e setenta e três centésimos por cento) ao ano (“Retorno”). Para que o Veículo de Investimento receba a integralidade do Retorno, além das distribuições realizadas pela Holding SDI, toda e qualquer distribuição realizada pela Holding SE também será devida exclusivamente ao Veículo de Investimento;

b) Após o recebimento do Retorno, a SDI passará a fazer jus ao recebimento de 100% (cem por cento) de toda e qualquer distribuição da Holding SDI, assim como a Holding SE passará a fazer jus ao recebimento de 100% (cem por cento) de toda e qualquer distribuição da Holding SE.

Caso os lucros a serem distribuídos pela Holding SDI não sejam suficientes para que o Veículo de Investimento receba o Retorno, referido Retorno poderá se dar mediante (i) redução do capital social da Holding SDI; e/ou (ii) aquisição das quotas de titularidade do Veículo de Investimento pela SDI.

Os recursos obtidos pela SDI em eventual redução de capital da Holding SDI deverão ser integralmente utilizados para a aquisição das quotas de titularidade do Veículo de Investimento, a valor contábil da época até o limite necessário para que este atinja o Retorno.

Após o recebimento do Retorno, caso o Veículo de Investimento ainda detenha quotas da Holding SDI, o Veículo de Investimento poderá exercer a opção de vender, hipótese na qual a SDI terá a obrigação de comprar; e a SDI poderá exercer a opção de comprar, hipótese na qual o Veículo de Investimento terá a obrigação de vender, a totalidade das quotas da Holding SDI ainda tituladas pelo Veículo de Investimento, a R\$ 1,00 (um real), nos termos previstos no Acordo de Quotistas SDI.

Alem das opções previstas acima, exclusivamente após transcorrido o prazo mínimo de 18 (dezoito) meses contados a partir da celebração do Acordo de Quotistas SDI, a SDI passará a deter o direito de comprar do Veículo de Investimento, a totalidade das quotas da Holding SDI detidas pelo Veículo de Investimento. O preço de aquisição será o equivalente ao saldo do Retorno ainda não recebido pelo Veículo de Investimento, devidamente acrescido de 3% (três por cento).

Tendo em vista que a SE goza do mesmo direito da SDI previsto acima, a SDI somente poderá exercer referido direito conjuntamente com a SE, ou seja, a SDI somente poderá adquirir do Veículo de Investimento as quotas da Holding SDI, caso a SE também adquira do Veículo de Investimento as Quotas da Holding SE.

- 7ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Brasília, datada de 24 de junho de 2009;

- Acordo de Quotistas, datado de 28 de maio de 2007, por meio do qual as sócias da Brasília regularam a relação entre si e enquanto quotistas da sociedade, e respectivos primeiro, segundo e terceiro aditamentos, respectivamente datados de 14 de novembro de 2007, 30 de julho de 2008 e 24 de junho de 2009;

- Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Construção Civil sob Regime de Custo Alvo, datado de 16 de dezembro de 2008, por meio do qual a Brasília contrata a Schahin Engenharia S.A. para prestação dos serviços de construção do empreendimento;

- Instrumentos Particulares de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, por meio do qual a Brasília contraiu financiamento junto ao Banco Itaú S.A., no total de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões), para a construção das torres dos Edifícios Acqua, Escape, Breeze, Camp, Dream, Freedom, Garden e Hibiscus do Empreendimento, mediante a hipoteca da totalidade do imóvel.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

- Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A, objeto do R.19, da fração ideal de 25,0050% (vinte e cinco inteiros e cinquenta milionésimos por cento), correspondente às futuras unidades autônomas dos Edifícios Acqua e Escape integrantes do Empreendimento Condomínio Arcádia, com 100 unidades cada um e 36 vagas de garagens autônomas, para garantir empréstimo no valor de R\$21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais).

- Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A, objeto do R.20, da fração ideal de 24,9989% (vinte e quatro inteiros e nove mil novecentos e oitenta e nove milionésimos por cento), correspondente às futuras unidades autônomas dos Edifícios Breeze e Freedom integrantes do Empreendimento Condomínio Arcádia, com 100 unidades cada um e 35 vagas de garagens autônomas, para garantir empréstimo no valor de R\$21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais).

- Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A, objeto do R.21, da fração ideal de 24,9989% (vinte e quatro inteiros e nove mil novecentos e oitenta e nove milionésimos por cento), correspondente às futuras unidades autônomas dos Edifícios Camp e Garden integrantes do Empreendimento Condomínio Arcádia, com 100 unidades cada um e 35 vagas de garagens autônomas, para garantir empréstimo no valor de R\$21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais).

- Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A, objeto do R.22, da fração ideal de 24,9989% (vinte e quatro inteiros e nove mil novecentos e oitenta e nove milionésimos por cento), correspondente às futuras unidades autônomas dos Edifícios Dream e Hibiscus integrantes do Empreendimento Condomínio Arcádia, com 100 unidades cada um e 35 vagas de garagens autônomas, para garantir empréstimo no valor de R\$21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais).

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Condomínio Arcádia representa cerca de 24% (vinte e quatro por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Condomínio Arcádia será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 80% (oitenta por cento) das cotas representativas do capital social total da Sociedade Holding SDI, que, por sua vez, deterá 40% (quarenta por cento) das cotas representativas do capital social total da Sociedade Brasília. O Veículo de Investimento deterá, de forma indireta, 32% (trinta e dois por cento) do Empreendimento Condomínio Arcádia.

Características do Empreendimento: O Empreendimento Condomínio Arcádia é composto por 8 (oito) torres, cada uma contendo 26 pavimentos (pavimento térreo e 25 pavimentos-tipo), com 4 (quatro) apartamentos por pavimento, 2 (dois) reservatórios superior, casa de máquinas. Comporá o Empreendimento Condomínio Arcádia 256 (duzentas e cinquenta e seis) unidades de 80,9m² de área privativa, à cada uma delas correspondendo 1 (uma) vaga de garagem indeterminada; 144 (cento e quarenta e quatro) unidades de 80,9m² de área privativa, à cada uma delas correspondendo 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas; 400 (quatrocentas) unidades de 104,7m², à cada uma delas correspondendo 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas; 141 (cento e quarenta e uma) vagas de garagem unidades autônomas; 20 (vinte) vagas de garagem para visitantes; 15 (quinze) vagas de garagem para deficientes físicos; e 3 (três) vagas de garagem para caminhões.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Condomínio Arcádia possui um VGV bruto de R\$ 245.655.387,87 (duzentos e quarenta e cinco milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e oitenta e sete reais e oitenta e sete centavos).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Condomínio Arcádia é voltado para a média renda.

Aprovações e legalização: O Empreendimento Condomínio Arcádia foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, no Processo nº SB - 13.664/1977, Alvará nº 1657/2006, de 06 de novembro de 2006. O memorial de incorporação do Empreendimento Condomínio Arcádia foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 16, em 09 de novembro de 2007.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em julho de 2008, com previsão de conclusão prevista para janeiro de 2012. O lançamento do Empreendimento ocorreu em novembro de 2007, tendo sido comercializadas 61% das unidades do Empreendimento Condomínio Arcádia (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Condomínio Arcádia são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: A SDI será responsável pela indicação da empresa a ser contratada pela Brasília para o desempenho das atividades relativas à assessoria técnico-imobiliária, estratégica de marketing, publicidade, promoção, vendas e revenda das unidades do empreendimento. À Tecnisa caberá, com sua equipe própria de vendas, participar da comercialização do empreendimento e do plantão de vendas.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A distribuição de resultados da Holding SDI dar-se-á de forma desproporcional, conforme previsto no Acordo de Quotistas SDI e mencionado no quadro acima.

Aspectos Societários da Holding SDI e da Brasília: Implementada a Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, a Holding SDI possuirá como sócios o Veículo de Investimento, detentor de quotas representativas de 80% (oitenta por cento) do capital social, e a SDI, detentora de quotas representativas de 20% (vinte por cento) do capital social.

A Brasília possui como atuais sócios a Tecnisa S.A., detentora de quotas representativas de 60% (sessenta por cento) do capital social, e a SDI, detentora de quotas representativas de 40% (quarenta por cento) do capital social.

Governança Corporativa: A aprovação das matérias mencionadas abaixo estará sujeita ao voto favorável das quotistas que representem 81% (oitenta e um por cento) do capital social da Holding SDI, salvo quórum superior especificado em lei: (i) alterações do contrato social; (ii) aprovação de ingresso de novas quotistas, observado o quanto previsto na Cláusula 4 do Acordo de Quotistas Holding SDI; (iii) a alienação, cessão ou qualquer outra forma de transferência de ativos da Holding SDI, exceção feita à alienação de unidades autônomas que serão realizadas pelas sociedades por ela investidas; (iv) resgate ou recompra de quotas, para cancelamento ou para manutenção em tesouraria; (v) contração de empréstimos, financiamentos ou qualquer tipo de dívida em nome da Holding SDI; (vi) a contratação de quaisquer despesas extraordinárias não relacionadas diretamente aos empreendimentos ou a eles meramente acessórias, desde que superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); (vii) contratação, destituição e substituição de auditores independentes da Holding SDI; (viii) participação da Holding SDI em outras sociedades; (ix) prestação ou contratação de quaisquer tipo de garantias ou qualquer forma de oneração de qualquer ativo da Holding SDI ou das Quotas, observado o quanto previsto na Cláusula 2 do Acordo de Quotistas SDI; (x) realização de qualquer cessão em benefício de qualquer credor da Holding SDI, no caso de sua insolvência; (xi) a celebração, alteração e/ou rescisão de qualquer contrato ou a realização de qualquer negócio pela Holding SDI e qualquer quotista ou qualquer afiliada de uma quotista da Holding SDI; (xii) toda e qualquer deliberação, decisão, aprovação, anuência, renúncia, pedido ou qualquer outra forma de assunção ou renúncia de direitos e/ou obrigações da Holding SDI em relação às sociedades por ela investidas, na qualidade de quotista destas; (xiii) alterações do Acordo de Quotistas SDI; (xiv) fixação da remuneração anual e individual dos diretores da Holding SDI, se houver; (xv) prática de quaisquer atos não relacionados ao objeto social da Holding SDI; (xvi) alteração da política de dividendos da Holding SDI prevista na Cláusula 7 do Acordo de Quotistas SDI; (xvii) cisão, fusão, incorporação, transformação da Holding SDI ou qualquer outra forma de reestruturação societária, parcial ou total, envolvendo a Holding SDI e seus ativos; (xviii) dissolução e/ou liquidação e/ou cessação do estado de liquidação da Holding SDI; (xix) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Holding SDI; (xx) pedido voluntário de falência ou de recuperação judicial ou proposta de recuperação extrajudicial. A redução de capital da Holding SDI estará sujeita ao voto favorável das quotistas que representem a maioria absoluta de seu capital social.

EMPREENDIMENTO INEDITTO



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Betabens Administração de Bens Ltda. (“ <u>Betabens</u> ”)							
CNPJ/MF: 08.659.396/0001-95							
ENDEREÇO: Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303							
COMPLEMENTO	7º Andar		São Paulo	UF	SP	CEP	04.719-917

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Lotes nº 1 a 20 da Quadra “A” do loteamento Sítio dos Couros, localizado na Nemer Fares Rahall							
COMPLEMENTO	Quadra A	CIDADE	São Bernardo do Campos	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP						
Nº MATRÍCULA	109.393	Regime de Condomínio			Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.03, mas não a instituição de condomínio		

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO

O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Betabens através de Escritura de Venda e Compra firmada em 25 de julho de 2007, a qual foi atribuída o valor de R\$ 697.000,00 (seiscentos e noventa e sete mil reais). A escritura foi arquivada junto ao 2º Tabelião de Notas da Comarca de Santo André - São Paulo, às fls. 143/147 do Livro 907, objeto do R.02 da matrícula do imóvel.

O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Betabens.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas ("Contrato de Compra e Venda de Quotas Betabens"), a ser celebrado entre Bravo Realty e Veículo de Investimento, por meio do qual a Bravo Realty venderá ao Veículo de Investimento 923.007 (novecentos e vinte três mil e sete) cotas, representando 20% do capital social da Betabens.

- Instrumento de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária firmado em 26 de novembro de 2008, conforme aditado em 23 de março de 2009 ("Contrato de Financiamento Ineditto"), por meio do qual o Bradesco abriu um crédito à Betabens, no valor total de R\$ 19.233.600,00 (dezenove milhões, duzentos e trinta e três mil e seiscentos reais), e a Betabens hipotecou o imóvel referente ao Empreendimento Ineditto à referida instituição financeira, como garantia de tal empréstimo.

- Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços, no Regime de Custo Alvo para Construção do Condomínio Ineditto Club Residencial ("Contrato de Construção") firmado entre a Betabens, a Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. ("Plano & Plano") e a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), por meio do qual a Betabens contratou a Plano & Plano para a construção do Empreendimento Ineditto.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

O imóvel objeto do Empreendimento Ineditto foi dado em hipoteca ao Bradesco, como garantia do Contrato de Financiamento Ineditto.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O investimento no Empreendimento Ineditto representa cerca de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Ineditto será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 20% (vinte por cento) das cotas representativas do capital social total da Sociedade Betabens.

Características do Empreendimento: O Empreendimento Ineditto é composto por 2 (duas) torres, contendo 19 (dezenove) pavimentos (dois pavimentos subsolos, um pavimento térreo, e 16 pavimentos superiores) contendo o total de 304 apartamentos (oito apartamentos por pavimento superior) possuirá 304 vagas para estacionamento de automóveis.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Ineditto possui um VGV bruto de R\$ 43.578.000,00 (quarenta e três milhões, quinhentos e setenta e oito mil reais).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Ineditto é voltado para a média renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação foi emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo. O memorial de incorporação do Empreendimento Ineditto foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 3, em 25 de abril de 2008.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em dezembro de 2008, com previsão de conclusão prevista para novembro de 2010. O lançamento do Empreendimento ocorreu em junho de 2008, tendo sido comercializadas 93% das unidades do Empreendimento Ineditto (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Ineditto são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: A administração da Betabens é realizada pela Living Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Living”); a Cyrela, na qualidade de gerenciadora das obras do Empreendimento Ineditto, é responsável por realizar a fiscalização das obras e recolhimento de encargos.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A Betabens tem direito a 100,0% (cem por cento) do VGV bruto do Empreendimento Ineditto. Já o Veículo de Investimento, detentor de 20% (vinte por cento) das quotas representativas do capital social da Betabens, terá direito a 20% (vinte por cento) do retorno do Empreendimento.

Aspectos Societários da Betabens: A Betabens possui como atuais sócios o Veículo de Investimento, titular de 20% (vinte por cento) das cotas de emissão da Betabens, e a Living, titular de 80% (oitenta por cento) das cotas de emissão da Betabens.

Em determinadas hipóteses, o Veículo de Investimento possui uma opção de retrovenda de sua participação na Betabens.

Governança Corporativa: Estarão sujeitas à aprovação prévia pelo quorum especial de votação correspondente à totalidade das quotas do capital social da Betabens, as deliberações e a prática dos atos a seguir enumerados: (i) alteração do objeto social; (ii) aquisição, locação de imóveis, inclusive contratos de arrendamento mercantil (*leasing*) e a alienação fiduciária em garantia e assinatura de contratos de compromisso para tais operações; (iii) investimentos de qualquer espécie em outras sociedades, aquisição, alienação e/ou oneração de participação em outras sociedades; (iv) celebração, alteração ou rescisão de contratos que envolvam quaisquer direitos, participações ou remunerações vinculadas aos resultados ou vendas da Betabens; (v) outorga de fianças, avais e quaisquer outras garantias, bem como penhor de bens do ativo imobilizado da Betabens, no caso de tais operações excederem o âmbito de desenvolvimento das atividades normais que constituem o objeto social; (vi) assunção ou concessão de empréstimos, créditos bancários e aceite de obrigações cambiais, bem como a contratação de qualquer outra operação financeira; (vii) aquisição e venda de bens integrantes do ativo imobilizado; (viii) a distribuição de forma desproporcional de lucros, resultados ou de remuneração sobre capital próprio.

EMPREENDIMENTO INTERCLUBE PARQUE RESIDENCIAL



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Interlakes Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Interlakes”)							
CNPJ/MF: 07.570.465/0001-27							
ENDEREÇO: Av. Nações Unidas, 12.901							
COMPLEMENTO	22º Andar	Conjunto	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-903
O		2202					

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Av. Interlagos, 1.649							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	349.326, 349.328, 349.330 e 349.331	349.327, 349.329,	Regime de Condomínio		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R - 3 das matrículas 349.326 e 349.327 e R - 4 das matrículas 349.328 e 349.329, mas não há a instituição de condomínio		

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO							
<p>O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Interlakes. O imóvel foi adquirido, em área maior, pela Escritura de Venda e Compra datada de 30 de janeiro de 2006, pelo valor global de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais). A escritura foi lavrada junto ao 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, sendo objeto do R. 6 da matrícula nº 226.626, do 11º Cartório de Registro de Imóveis do imóvel.</p> <p>O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Interlakes.</p>							

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas (“Contrato de Compra e Venda de Quotas Interclube”), celebrado entre HCB Residencial Empreendimentos Ltda. (“HCB Residencial”), HCB Terra Empreendimentos Ltda.LTDA. (“HCB Terra”), RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (“RB Residencial”) e Veículo de Investimento, em 23 de novembro de 2010, por meio do qual a HCB Residencial e HCB Terra venderam ao Veículo de Investimento e à RB Residencial 35.225.010 (trinta e cinco milhões, duzentas e vinte e cinco mil e dez) quotas, representando 100% do capital social da Interlakes. Da totalidade das quotas objeto do Contrato de Compra e Venda de Quotas Interclube, 01 (uma) quota foi vendida pela HCB TERRA ao Veículo de Investimento; 17.612.504 (dezesete milhões, seiscentas e doze mil, quinhentas e quatro) quotas foram vendidas pela HCB RESIDENCIAL ao Veículo de Investimento; e 17.612.505 (dezesete milhões, seiscentas e doze mil, quinhentas e cinco) quotas foram vendidas pela HCB RESIDENCIAL à RB Residencial.

- Instrumento Particular de Contrato de Consórcio de Sociedades, para o Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário, celebrado entre Interlakes e CCDI Interlagos Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Interlagos”), em 10 de outubro de 2007 (“Contrato de Constituição do Consórcio Interlakes”), por meio do qual foi constituído um consórcio para o desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Interclube Parque Residencial.

- Acordo de Consorciadas para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário celebrado entre Interlakes e Interlagos, em 09 de novembro de 2007 (“Acordo de Consorciadas Interlakes”), por meio do qual as consorciadas estabeleceram os direitos e obrigações de cada uma delas no consórcio do Empreendimento Interclube Parque Residencial.

- Instrumento Particular de Contrato de Construção pelo Regime de “Preço Máximo Garantido - PMG”, celebrado entre Interlakes, Interlagos e BKO Engenharia, por meio do qual contrataram a construção do Empreendimento Interclube Parque Residencial por preço máximo garantido.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não existe nenhum ônus sobre o imóvel, pois o empreendimento ainda não contratou financiamento bancário.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Interclube Parque Residencial representa cerca de 22% (vinte e dois por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Interclube Parque Residencial será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 50% (cinquenta por cento) das cotas representativas do capital social da Sociedade Interlakes.

Características do empreendimento: O Empreendimento Interclube Parque Residencial será composto por 13 (treze) torres, divididas em 884 unidades, com plantas de 2 e 3 Dormitórios, para área privativa de 50 m², 67 m² ou 75 m², sendo em todos os casos com 1 (uma) vaga de estacionamento por apartamento.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Interclube Parque Residencial possui um VGV bruto de R\$ 168.360.011,00 (cento e sessenta e oito milhões, trezentos e sessenta mil e onze reais).

Segmento do empreendimento: O Empreendimento Interclube Parque Residencial é voltado para a baixa renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em janeiro de 2008. Os memoriais de incorporação do Empreendimento Interclube Parque Residencial foram registrados nas matrículas dos imóveis afetos ao Empreendimento Interclube Parque Residencial sob o R - 3 das matrículas 349.326 e 349.327, e R - 4 das matrículas 349.328 e 349.329.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em outubro de 2008, com previsão de conclusão da prevista para julho de 2011. O lançamento do empreendimento ocorreu em janeiro de 2008, tendo sido comercializadas 92% das unidades do Empreendimento Interclube Parque Residencial (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Interclube Parque Residencial são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O Empreendimento é desenvolvido pela CCDI e pela Hines, tendo a BKO como construtora e a habitcasa como empresa responsável pelas vendas das unidades.

Distribuição das Receitas no Empreendimento: A Interlakes tem direito a 50% (cinquenta por cento) do VGV bruto do Empreendimento Interclube Parque Residencial. Já o Veículo de Investimento, detentor de 50% (cinquenta por cento) das quotas representativas do capital social da Interlakes, tem direito a 25% (vinte e cinco por cento) do VGV bruto do Empreendimento Interclube Parque Residencial.

Aspectos Societários da Interlakes: A Interlakes possui como atuais sócios o Veículo de Investimento, titular de 50% (cinquenta por cento) das cotas de emissão da Interlakes, e a RB Residencial, titular de 50% (cinquenta por cento) das cotas de emissão da Interlakes.

Governança Corporativa: As deliberações da Interlakes sobre quaisquer matérias, observadas as regras e exceções abaixo mencionadas, e as correspondentes alterações do contrato social, serão consideradas aprovadas quando tomadas por votos representativos de mais da metade das quotas do capital social. As seguintes matérias estarão sujeitas ao quorum especial de aprovação a seguir indicado: a) pelos votos correspondentes a, no mínimo, $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, quando se tratar de incorporação da sociedade por outra, sua fusão, dissolução ou cessação do estado de liquidação da sociedade, a admissão de novos sócios e a cessão de quotas ou direito de preferência para subscrever quotas entre sócios e não sócios; b) pelos votos correspondentes a mais da metade do capital social, nos casos de designação de administrador, quando feita em ato separado; destituição de administrador; o modo de sua remuneração; o pedido de concordata e a exclusão de sócio por justa causa, sendo que neste último caso, não comporão o quorum a ser atingido, as quotas do sócio objeto do pedido de exclusão, não tendo este, portanto, o direito de votar; c) pela maioria de votos dos presentes, no caso de aprovação das contas da administração e a nomeação e destituição de liquidantes e o julgamento das suas contas; d) pelos votos correspondentes à totalidade do capital social, quando se tratar da designação de administradores não sócios, enquanto o capital social não estiver integralizado ou a distribuição de lucros e resultados de forma desproporcional à participação dos sócios no capital social; e) pelos votos correspondentes a $\frac{2}{3}$ (dois terços) do capital social, quando se tratar de designação de administradores não sócios, com o capital social integralizado ou de destituição de administrador sócio.

EMPREENDIMENTO JARDINS DE ÉVORA



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DA SCP GOLD MARROCOS, OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Gold Marrocos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Gold Marrocos”)							
CNPJ/MF: 08.645.621/0001-34							
ENDEREÇO: Rua São Tomé, 119							
COMPLEMENTO	13º and. - sl 136	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-121

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Residencial Jardins de Évora encontra-se localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rios das Pedras, n º1546, e será implantado em um terreno de 3.000,00 m ² (três mil) metros quadrados.							
ENDEREÇO: Avenida Rios das Pedras, 1546							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	03453-100
CARTÓRIO	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	2.898	Regime de Condomínio:		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.6, mas não a instituição de condomínio			

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO

O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Gold Marrocos através de Escritura de Venda e Compra, lavrada em 23 de abril de 2007, às fls. 273/276 do Livro n.º 3176 do 6º Tabelião de Notas de São Paulo, conforme registro 5 datado de 21 de maio de 2007.

O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Gold Marrocos.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- 5ª Alteração do Contrato Social da Gold Marrocos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. datado de 02 de dezembro de 2009, devidamente arquivado na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 120.062/10-3, em sessão de 16 de abril de 2010 (“5ª Alteração Gold Marrocos”), na qual consta que a Gold Marrocos possui como atuais sócios a Goldfarb Incorporações e Construções S.A. (“Goldfarb”), titular de 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) quotas, representativas de 50% do capital social da Gold Marrocos, e a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG”), titular de 1.700.000 (um milhão e setecentas mil) quotas, representativas de 50% do capital social da Gold Marrocos.

- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de participação celebrado entre a Bravo Realty, a Goldfarb e a Gold Marrocos, em 25 de março de 2009 (“Contrato de Constituição de SCP Gold Marrocos”), por meio do qual foi constituída a Sociedade em Conta de Participação referente ao Empreendimento Jardins de Évora (“SCP Gold Marrocos”), por meio do qual a Bravo Realty, na qualidade de sócia participante, realizará aportes, para que a Goldfarb, na qualidade de sócia ostensiva, invista na Gold Marrocos. Por força do Contrato de Constituição de SCP Gold Marrocos, a Goldfarb deverá repassar 60% (sessenta por cento) de todo e qualquer lucro ou adiantamento de lucros, ou ainda, devoluções de capital por ventura distribuídos pela Gold Marrocos à Goldfarb, para a sócia participante na SCP Gold Marrocos.

- Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas (“Contrato de Compra e Venda e Quotas Gold Marrocos”), a ser celebrado entre Bravo Realty e Veículo de Investimento, por meio do qual a Bravo Realty venderá ao Veículo de Investimento 1.516.919 (um milhão, quinhentos e dezesseis mil e novecentos e dezenove) cotas, representando 99,999% (noventa e nove inteiros e novecentos e noventa e nove milésimos por cento) da Sociedade em Conta de Participação referente ao Empreendimento Jardins de Évora (“SCP Gold Marrocos”).

- Cédula de Crédito Bancário de abertura de crédito, no valor de R\$ 9.640.000,00 (nove milhões, seiscentos quarenta mil reais), para a construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças firmado entre a Gold Marrocos e o Banco Real S.A., em 25 de março de 2009 (“Contrato de Financiamento Jardins de Évora”), tendo sido conferidas as seguintes garantias: (i) hipoteca sobre o imóvel referente ao Empreendimento Jardins de Évora; e (ii) cessão fiduciária de todos os direitos de créditos que existam ou venham a existir decorrente da venda das unidades do Empreendimento Jardins de Évora.

- Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços pelo Regime de Preço Alvo para Construção do Empreendimento Imobiliário “Residencial Jardins de Évora” celebrado entre Gold Marrocos, Goldfarb e Bravo Realty, para a construção do Empreendimento Jardins de Évora.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

O imóvel objeto do Empreendimento Jardins de Évora foi dado em hipoteca ao Banco Real S.A., como garantia do Contrato de Financiamento Jardins de Évora.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Jardins de Évora representa cerca de 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Jardins de Évora será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 99,9% (noventa e nove inteiros e novecentos e noventa e nove milésimos por cento) das cotas representativas do capital social da Sociedade SCP Gold Marrocos, que, por sua vez, participa da Sociedade Gold Marrocos. O Veículo de Investimento deterá, de forma indireta, 30% (trinta por cento) do Empreendimento Jardins de Évora.

Características do empreendimento: O Empreendimento Residencial Jardins de Évora é composto de 1 (um) prédio de 18 (dezoito) andares, 70 (setenta) unidades, 2 (dois) subsolos, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social; e 1 (um) prédio de 18 (dezoito) andares, 70 (setenta) unidades, 2 (dois) subsolos, garagem exclusiva, ático e equipamento social.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Residencial Jardins de Évora possui um VGV bruto de R\$ 24.508.147,00 (vinte e quatro milhões, quinhentos e oito mil, cento e quarenta e sete reais).

Segmento do empreendimento: O Empreendimento Residencial Jardins de Évora é voltado para a média-baixa renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2008/18603-00, extraído do Processo: 2007-0174134-8, foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 14 de maio de 2008, e recebeu o nº 1141 da Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em fevereiro de 2009, com previsão de conclusão prevista para dezembro de 2010. O lançamento do empreendimento ocorreu em março de 2008, tendo sido comercializadas 90% das unidades do Empreendimento Residencial Jardins de Évora (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declaração que os seguros contratados para o Empreendimento Jardins de Évora são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do Empreendimento: O empreendimento é totalmente explorado pela SPE Gold Marrocos, que se dedicará ao desenvolvimento, a construção e a comercialização do empreendimento.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A Gold Marrocos tem direito a 100,0% (cem por cento) do VGV bruto do Empreendimento Jardins de Évora. Por força do Contrato de Constituição de Constituição da SCP Gold Marrocos e do Contrato de Compra e Venda de Quotas da SCP Gold Marrocos, o Veículo de Investimento tem direito a 60% (sessenta por cento) de todo e qualquer lucro ou adiantamento de lucros, ou ainda, devoluções de capital por ventura distribuídos pela Gold Marrocos à Goldfarb, que detém quotas representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Gold Marrocos, de forma que o Veículo de Investimento tem participação indireta em 30% (trinta por cento) na Gold Marrocos.

Aspectos Societários da Gold Marrocos: A Gold Marrocos possui como atuais sócios a SCP Gold Marrocos, formada pela Goldfarb e pelo Veículo de Investimento, titular de 50% das cotas de emissão da Gold Marrocos, e a PDG, titular de 50% das cotas de emissão da Gold Marrocos. O Veículo de Investimento detém 99,999% (noventa e nove inteiros e novecentos e noventa e nove milésimos por cento) das quotas representativas do capital social da SCP Gold Marrocos.

O Contrato de Constituição da SCP Gold Marrocos prevê determinadas hipóteses em que a Goldfarb, na qualidade de sócia ostensiva, estará obrigada a recomprar a participação do Veículo de Investimento na SCP Gold Marrocos.

Governança Corporativa: Atos que dependem da aprovação da sócia participante da SCP Gold Marrocos: (i) aquisição ou alienação de bens da SCP Gold Marrocos e/ou pela Gold Marrocos em valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), excetuada a comercialização das unidades autônomas do empreendimento; (ii) celebração ou alteração, pela SCP Gold Marrocos ou pela Gold Marrocos, de contratos ou acordos que impliquem a assunção de obrigações ou responsabilidades pela SCP Gold Marrocos e/ou pela Gold Marrocos, ou que exonerem terceiros de quaisquer obrigações para com a SCP Gold Marrocos ou a Gold Marrocos, seja de que natureza forem, cujo valor seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), incluído, aí, o Contrato de Construção do Empreendimento; (iii) outorga de garantias pela SCP Gold Marrocos ou pela Gold Marrocos em benefício de terceiros, excetuadas as garantias prestadas em favor do Banco ABN Amro Real S.A. nos termos do “Instrumento Particular de Empréstimo para Construção com Garantia Hipotecária e Outros Pactos”; (iv) alteração do preço das unidades autônomas do empreendimento - Não obstante a restrição prevista no item “iv” acima, as Partes aprovaram desde o início, qualquer alteração de até 5% (cinco por cento) do preço das unidades autônomas do empreendimento, de acordo com a tabela de comercialização aprovada pela sócia participante, por escrito atualizada pelo INCC, ou de sua forma de comercialização, limitado a 50% (cinquenta por cento) das referidas unidades autônomas - (v) aprovação e alteração do valor e do cronograma de construção/obras do empreendimento, bem como do orçamento dos custos do empreendimento, tais como, mas não se limitando, os custos de corretagem e de incorporação, etc, ficando, no entanto, autorizada pela sócia participante, desde que preservado o orçamento total do empreendimento e o Contrato de Construção, uma variação mensal de até 20% (vinte por cento) do valor previsto no Cronograma Físico-Financeiro, observando-se que a variação acumulada de seis meses não poderá exceder 20% (vinte por cento) do custo previsto para referido período; (vi) celebração pela SCP Gold Marrocos ou pela Gold Marrocos de acordos ou contratos para fins diversos dos elencados no objeto social; (vii) alteração dos projetos do empreendimento, que impliquem em majoração do orçamento dos custos do mesmo empreendimento; (viii) alienação da participação da sócia ostensiva na Gold Marrocos; e (ix) redução do capital social da Gold Marrocos.

EMPREENDIMENTO LUMINA



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Marshall							
CNPJ/MF: 08.371.517/0001-07							
ENDEREÇO: Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200							
COMPLEMENTO	Bloco C	Conjunto 31-A-30	São Paulo	UF	SP	CEP	05693-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Rua Conselheiro Cotegipe, n.º 294, Belém							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	19.158	Regime de Condomínio:		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R16, mas não a instituição de condomínio			

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO
<p>O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Marshall através de Escritura de Venda e Compra firmada em 13 de março de 2007, a qual foi atribuída o valor de R\$ 6.816.950,00 (seis milhões, oitocentos e dezesseis mil reais e novecentos e cinquenta reais). A escritura foi lavrada junto ao 16º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, objeto do R.15 da matrícula do imóvel.</p> <p>O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Marshall.</p>

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Contrato de Compra e Venda de Quotas Marshall.
- Contrato de Penhor Allegro e Lumina.
- Constituição de Consórcio, entre Marshall, Rossi e Rossi Morumbi, por meio do qual as consorciadas constituíram um consórcio para o desenvolvimento do Empreendimento Lumina.
- Cédulas de Crédito Bancário n.º 1011685740 e 1011685810, emitidas pela Marshall, em 23 de julho de 2009, em favor do Banco Itaú S/A (“Contrato de Financiamento Lumina”), por meio do qual a Marshall: (i) contraiu financiamentos junto à referida instituição financeira, no valor total de R\$ 72.233.000,00 (setenta e dois milhões, duzentos e trinta e três mil reais), para financiamento das obras do empreendimento, e (ii) hipotecou o imóvel objeto do Empreendimento Lumina à referida instituição financeira, com exceção de 3 (três) futuras unidades autônomas do Empreendimento Lumina, que encontram-se livre deste ônus.
- Contrato de Construção.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Das 384 unidades autônomas do empreendimento, 381 unidades foram dadas em hipoteca ao Banco Itaú S.A. pela Marshall, em garantia aos financiamentos obtidos por meio do Contrato de Financiamento.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Lumina representará cerca de 16% (dezesesseis por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Lumina será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 35% (trinta e cinco por cento) das cotas representativas do capital social total da Sociedade Marshall.

Características do empreendimento: O Empreendimento Lumina é composto por 4 (quatro) torres, divididas em 384 unidades, sendo 4 (quatro) apartamentos por andar, 2 (duas) a 3 (três) vagas de estacionamento por apartamento, 3 (três) elevadores por torre, 2 (dois) subsolos, o pavimento térreo e mais 24 (vinte e quatro) pavimentos. O Empreendimento é desenvolvido pela Rossi, tendo a Marshall como incorporadora, a Rossi como construtora e a Lopes como empresa responsável pelas vendas das unidades.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Lumina possui um VGV bruto de R\$ 182.185.239, (cento e oitenta e dois milhões, cento e oitenta e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Lumina é voltado para a média renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 11 de janeiro de 2008, tendo sido modificado e aprovado pela Prefeitura. O memorial de incorporação do Empreendimento Lumina foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 16, em 28 de outubro de 2008.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em fevereiro de 2009, com previsão de conclusão prevista para fevereiro de 2012. O lançamento do empreendimento ocorreu em agosto de 2008, tendo sido comercializadas 100% das unidades do Empreendimento Lumina (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Lumina são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O Empreendimento Lumina é objeto de um consórcio, formado pelos seguintes participantes: Marshall (responsável, dentre outras, por alocar o imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento), Rossi (responsável, dentre outras, pela execução das obras de construção do empreendimento) e Rossi Morumbi, como líder do consórcio (responsável, dentre outras, pelas providências e responsabilidades pela incorporação imobiliária, publicidade e custeio da construção do empreendimento).

Distribuição das receitas do Empreendimento: O Veículo de Investimento possui 35% (trinta e cinco por cento) das quotas representativas do capital social da Marshall, que, por sua vez, por força do Contrato de Constituição do Consórcio Lumina, detém 31,5% (trinta e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) do VGV bruto do Empreendimento Lumina Parque Clube.

Aspectos Societários da Marshall: A Marshall possuirá como sócios a Veículo de Investimento, titular de 35% (trinta e cinco por cento) das cotas de emissão da Marshall, e a Araucaia, titular de 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas de emissão da Marshall.

Governança corporativa: As deliberações referentes às matérias relacionadas ao objeto social da Marshall, devem ser tomadas mediante consenso dos cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes: (i) alteração do objeto social da Marshall; (ii) participação da Marshall, fora do curso normal de suas negociações, em qualquer acordo, transação ou compromisso; (iii) alteração da política de distribuição de resultados da Marshall; (iv) concessão de garantias e celebração de opções, emissão, venda, compra, reclassificação ou resgate de valores mobiliários da Marshall; (v) alteração no escopo do empreendimento e/ou no projeto de construção do empreendimento e/ou no plano de negócios e/ou no fluxo de caixa, especialmente, mas não se limitando, aumento de custos e despesas e/ou redução das receitas projetadas para o empreendimento; (vi) contratação de dívidas e/ou financiamento pela Marshall e a prestação de ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos da Marshall, inclusive as suas quotas sociais, se em favor de terceiros; (vii) empréstimo ou doação de recursos ou outros ativos da Marshall a terceiros; (viii) aquisição de ativos que não sejam relacionados ao empreendimento; (ix) contratação ou assunção de qualquer obrigação pela Marshall que implique em acréscimo de custo superior a 5% (cinco por cento) da respectiva despesa ou custo (conforme indicada no fluxo de caixa base do empreendimento); (x) contratação da empresa intermediadora de vendas; (xi) contratação da construtora do empreendimento e eventuais gerenciadoras de obras; (xii) aprovação ou alteração da tabela de vendas e respectivas condições de comercialização das futuras unidades autônomas condominiais que integrarão o empreendimento; (xiii) cessão de recebíveis do empreendimento para eventual securitização; (xiv) liquidação e dissolução da Marshall; (xv) impetração de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência; (xvi) cisão, incorporação e fusão da Marshall; (xvii) modificação do número de diretores da Marshall; (xviii) decisão pelo desenvolvimento do empreendimento por meio de consórcio de sociedades, co-incorporação ou *joint-ventures*; e (xix) contratação de empresa de auditoria contábil independente.

EMPREENDIMENTO NIPO VILA MARIA



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DA SCP GOLD MÔNACO, OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Gold Mônaco Empreendimentos Imobiliários (“ <u>Gold Mônaco</u> ”)							
CNPJ/MF: 08.661.500/0001-86							
ENDEREÇO: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 386 - Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	11º andar		São Paulo	UF	SP	CEP	

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Nipo Vila Maria encontra-se localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida José Maria Fernandes, nº 480, tendo o imóvel área total de 4.724,70 (quatro mil setecentos e vinte e quatro metros e setenta centímetros) metros quadrados							
ENDEREÇO: Avenida José Maria Fernandes, nº 480							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	02185-030
CARTÓRIO	17º Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	Matrícula nº 9.443	Regime de Condomínio:	Foi registrado memorial de incorporação do Empreendimento sob o R20, mas não a instituição do Condomínio				

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO

O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Gold Mônaco pela escritura de venda e compra firmada em 24 de outubro de 2007 do registro Civil e 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Caetano - SP.

O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Gold Mônaco.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- 3ª Alteração do Contrato Social da Gold Mônaco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. datado de 30 de junho de 2008, devidamente arquivado na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 402.228/08-0, em sessão de 17 de dezembro de 2008 (“3ª Alteração Gold Mônaco”), na qual consta que a Gold Mônaco possui como atuais sócios a Goldfarb, titular de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) quotas, representativas de 50% do capital social da Gold Mônaco, e a PDG, titular de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) quotas, representativas de 50% do capital social da Gold Mônaco.

- Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado entre a Bravo Realty, a Goldfarb e a Gold Mônaco, em 25 de março de 2009 (“Contrato de Constituição de SCP Gold Mônaco”), por meio do qual foi constituída a Sociedade em Conta de Participação referente ao Empreendimento Nipo Vila Maria (“SCP Gold Mônaco”), por meio do qual a Bravo Realty, na qualidade de sócia participante, realizará aportes, para que a Goldfarb, na qualidade de sócia ostensiva, invista na Gold Mônaco. Por força do Contrato de Constituição de SCP Gold Mônaco, a Goldfarb deverá repassar 60% (sessenta por cento) de todo e qualquer lucro ou adiantamento de lucros, ou ainda, devoluções de capital por ventura distribuídos pela Gold Mônaco à Goldfarb, para a sócia participante na SCP Gold Mônaco.

- Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas (“Contrato de Compra e Venda e Quotas Gold Mônaco”), a ser celebrado entre Bravo Realty e Veículo de Investimento, por meio do qual a Bravo Realty venderá ao Veículo de Investimento 1.560.512 (um milhão, quinhentos e sessenta mil e quinhentas e doze) cotas, representando 99,999% (noventa e nove inteiros e novecentos e noventa e nove milésimos por cento) da Sociedade em Conta de Participação referente ao Empreendimento Nipo Vila Marina (“SCP Gold Mônaco”).

- Contrato de financiamento no valor de R\$ 12.850.000,00 (doze milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), garantido por hipoteca constituída sobre o imóvel objeto do Empreendimento Nipo Vila Maria ao Banco Santander S/A (“Contrato de Financiamento Nipo Vila Maria”).

- Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços pelo Regime de Preço Alvo para Construção do Empreendimento Imobiliário “Residencial Jardins de Évora” celebrado entre Gold Mônaco, Goldfarb e Bravo Realty, para a construção do Empreendimento Nipo Vila Maria.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Hipoteca do imóvel objeto do Empreendimento Nipo Vila Maria ao Banco Santander S/A em decorrência do financiamento obtido por meio do Contrato de Financiamento Nipo Vila Maria.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Nipo Vila Maria representará cerca de 4% (quatro por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Nipo Vila Maria será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 99,9% (noventa e nove inteiros e novecentos e noventa e nove milésimos por cento) das cotas da Sociedade SCP Gold Mônaco, que, por sua vez, participa da Sociedade Gold Mônaco. Dessa forma, o Veículo de Investimento deterá, de forma indireta, 30% (trinta por cento) do Empreendimento Nipo Vila Maria.

Características do empreendimento: O Empreendimento Nipo Vila Maria será composto por 2 (duas) torres, divididas em 228 unidades, sendo 6 (seis) apartamentos por andar, 1 (uma) vaga de estacionamento por apartamento, o pavimento térreo e mais 16 (dezesesseis) pavimentos.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Nipo Vila Maria possui um VGV bruto de R\$ 36.010.318,00 (trinta e seis milhões, dez mil, trezentos e dezoito reais).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Nipo Vila Maria é voltado para média-baixa renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2008/13662-00, extraído do Processo nº 2007-0135987-7, foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 11 de abril de 2008.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em abril de 2009, com previsão de conclusão prevista para maio de 2011. O lançamento do empreendimento ocorreu em agosto de 2008, tendo sido comercializadas 93% das unidades do Empreendimento Nipo Vila Maria (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Nipo Vila Maria são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Responsabilidade e participação dos sócios do empreendimento: O Empreendimento Nipo Vila Maria é desenvolvido pela Goldfarb, tendo a Gold Mônaco como incorporadora, a Goldfarb como construtora e a Avance como empresa responsável pelas vendas das unidades.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A Gold Mônaco tem direito a 100,0% (cem por cento) do VGV bruto do Empreendimento Nipo Vila Maria. Por força do Contrato de Constituição de Constituição da SCP Gold Mônaco e do Contrato de Compra e Venda de Quotas da SCP Gold Mônaco, o Veículo de Investimento tem direito a 60% (sessenta por cento) de todo e qualquer lucro ou adiantamento de lucros, ou ainda, devoluções de capital por ventura distribuídos pela Gold Mônaco à Goldfarb, que detém quotas representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Gold Mônaco, de forma que o Veículo de Investimento tem participação indireta em 30% (trinta por cento) na Gold Mônaco.

Aspectos Societários da Gold Mônaco: A Gold Mônaco possui como atuais sócios a SCP Gold Mônaco, formada pela Goldfarb e pelo Veículo de Investimento, titular de 50% das cotas de emissão da Gold Mônaco, e a PDG, titular de 50% das cotas de emissão da Gold Mônaco. O Veículo de Investimento detém 99,999% (noventa e nove inteiros e novecentos e noventa e nove milésimos por cento) das quotas representativas do capital social da SCP Gold Mônaco.

O Contrato de Constituição da SCP Gold Mônaco prevê determinadas hipóteses em que a Goldfarb, na qualidade de sócia ostensiva, estará obrigada a recomprar a participação do Veículo de Investimento na SCP Gold Mônaco.

Governança Corporativa: Atos que dependem da aprovação da sócia participante da SCP Gold Mônaco: (i) aquisição ou alienação de bens da SCP Gold Mônaco e/ou pela Gold Mônaco em valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), excetuada a comercialização das unidades autônomas do empreendimento; (ii) celebração ou alteração, pela SCP Gold Mônaco ou pela Gold Mônaco, de contratos ou acordos que impliquem a assunção de obrigações ou responsabilidades pela SCP Gold Mônaco e/ou pela Gold Mônaco, ou que exonerem terceiros de quaisquer obrigações para com a SCP Gold Mônaco ou a Gold Mônaco, seja de que natureza forem, cujo valor seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), incluído, aí, o Contrato de Construção do Empreendimento; (iii) outorga de garantias pela SCP Gold Mônaco ou pela Gold Mônaco em benefício de terceiros, excetuadas as garantias prestadas em favor do banco financiador da obra nos termos do contrato de empréstimo a ser firmado; (iv) alteração do preço das unidades autônomas do empreendimento - obstante a restrição prevista no item “iv” acima, as Partes aprovaram desde o início, qualquer 5% (cinco por cento) do preço das unidades autônomas do empreendimento, de acordo com a tabela de comercialização aprovada pela sócia participante, por escrito atualizada pelo INCC, ou de sua forma de comercialização, limitado a 50% (cinquenta por cento) das referidas unidades autônomas-; (v) aprovação e alteração do valor e do cronograma de construção/obras do empreendimento, bem como do orçamento dos custos do empreendimento, tais como, mas não se limitando, os custos de corretagem e de incorporação, etc, ficando, no entanto, autorizada pela sócia participante, desde que preservado o orçamento total do empreendimento e o Contrato de Construção, uma variação mensal de até 20% (vinte por cento) do valor previsto no Cronograma Físico-Financeiro, observando-se que a variação acumulada de seis meses não poderá exceder 20% (vinte por cento) do custo previsto para referido período; (vi) celebração pela SCP ou pela Gold Mônaco de acordos ou contratos para fins diversos dos elencados no objeto social; (vii) alteração dos projetos do empreendimento, que impliquem em majoração do orçamento dos custos do mesmo empreendimento; (viii) alienação da participação da sócia ostensiva na Gold Mônaco; e (ix) redução do capital social da Gold Mônaco.

EMPREENDIMENTO PARQUE DAS FLORES



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda. (“Jd. das Vertentes”)							
CNPJ/MF: 07.421.434/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Afonso Sardinha, nº 95, Lapa							
COMPLEMENTO	Conjunto 52	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05076-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Avenida Albert Bartholome, sem número, Vila Sônia							
COMPLEMENTO	Lote A e B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	196.222 (Lote A) e 196.223 (Lote B)	Regime de Condomínio:			Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.4		

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO							
<p>O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Jd. das Vertentes através de Escritura de Venda e Compra firmada em 01 de fevereiro de 2010, a qual foi atribuída o valor de R\$ 3.881.300,30 (três milhões oitocentos e oitenta e um mil e trezentos reais e trinta centavos) pelo Lote A e de R\$ 4.121.719,78 (quatro milhões cento e vinte e um mil setecentos e dezenove reais e setenta e oito centavos) pelo Lote B. A escritura foi arquivada junto ao 9º Tabelião de Notas da Capital, Estado de São Paulo, objeto do R.3 da matrícula de cada um dos lotes.</p> <p>O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Jd. Das Vertentes.</p>							

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Alteração do Contrato Social da Jd. Das Vertentes, a ser celebrado, que prevê o ingresso da Holding SE no capital social da Jd. Das Vertentes, com a participação de 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“Alteração Contratual Jd. Das Vertentes”).

- Contrato de Compra e Venda de Quotas Schahin;

- Acordo de Quotistas da Holding SE (“Acordo de Quotistas SE”) celebrado entre a SE, o Veículo de Investimento, a Holding SE, a Holding SDI e a SDI, por meio do qual foram estabelecidos os termos e as condições que deverão reger a participação da SE e do Veículo de Investimento na Holding SE.

Nos termos previstos no Acordo de Quotistas SE, o referido instrumento encontra-se condicionado, de forma suspensiva, à implementação da Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, prevista Contrato de Compra e Venda Schahin.

Conforme previsto no Acordo de Quotistas SE, tendo em vista que o ingresso do Veículo de Investimento na Holding SE deu-se apenas considerando o contexto de, simultaneamente, ingressar no capital social da Holding SDI, os termos e condições de ambas as operações, notadamente no tocante ao retorno do Veículo de Investimento e as garantias outorgadas em favor do Veículo de Investimento, serão sempre consideradas como condições únicas e indissociáveis.

O lucro líquido da Holding SE será distribuído de forma desproporcional, atendendo à seguinte ordem:

a) Primeiramente, toda e qualquer distribuição realizada pela Holding SE será devida ao Veículo de Investimento, até que, somada aos resultados da Holding SDI distribuídos ao Veículo de Investimento, faça com que este receba o valor equivalente ao Retorno. Para que o Veículo de Investimento receba a integralidade do Retorno, além das distribuições realizadas pela Holding SE, toda e qualquer distribuição realizada pela Holding SDI também será devida exclusivamente ao Veículo de Investimento;

b) Após o recebimento do Retorno, a SE passará a fazer jus ao recebimento de 100% (cem por cento) de toda e qualquer distribuição da Holding SE, assim como a Holding SDI passará a fazer jus ao recebimento de 100% (cem por cento) de toda e qualquer distribuição da Holding SDI.

Caso os lucros a serem distribuídos pela Holding SE não sejam suficientes para que o Veículo de Investimento receba o Retorno, referido Retorno poderá se dar mediante (i) redução do capital social da Holding SE; e/ou (ii) aquisição das quotas de titularidade do Veículo de Investimento pela SE.

Os recursos obtidos pela SE em eventual redução de capital da Holding SE deverão ser integralmente utilizados para a aquisição das quotas de titularidade do Veículo de Investimento, a valor contábil da época até o limite necessário para que este atinja o Retorno.

Após o recebimento do Retorno, caso o Veículo de Investimento ainda detenha quotas da Holding SE, o Veículo de Investimento poderá exercer a opção de vender, hipótese na qual a SE terá a obrigação de comprar; e a SE poderá exercer a opção de comprar, hipótese na qual o Veículo de Investimento terá a obrigação de vender, a totalidade das quotas da Holding SE ainda tituladas pelo Veículo de Investimento, a R\$ 1,00 (um real), nos termos previstos no Acordo de Quotistas SE.

Alem das opções previstas acima, exclusivamente após transcorrido o prazo mínimo de 18 (dezoito) meses contados a partir da celebração do Acordo de Quotistas SE, a SE passará a deter o direito de comprar do Veículo de Investimento, a totalidade das quotas da Holding SE detidas pelo Veículo de Investimento. O preço de aquisição será o equivalente ao saldo do Retorno ainda não recebido pelo Veículo de Investimento, devidamente acrescido de 3% (três por cento).

Tendo em vista que a SDI goza do mesmo direito da SE previsto acima, a SE somente poderá exercer referido direito conjuntamente com a SDI, ou seja, a SE somente poderá adquirir do Veículo de Investimento as quotas da Holding SE, caso a SDI também adquira do Veículo de Investimento as Quotas da Holding SDI.

- Instrumento Particular de 5ª Alteração ao Contrato Social da Jd. das Vertentes, datada de 25 de setembro de 2008 (“5ª Alteração Jd. Das Vertentes”); e

- Escritura Pública de Confissão de Dívida e Novação, datada de 01 de fevereiro de 2010, por meio do qual a Jd. das Vertentes comprometeu-se em pagar ao vendedor do imóvel, à título de preço pela aquisição dos imóveis Lote A e Lote B 10% (dez por cento) do VGV dos empreendimentos a serem realizados em ambos os imóveis, limitado ao valor mínimo de R\$13.532.400,00 (treze milhões, quinhentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais), sendo R\$6.763.155,72 (seis milhões setecentos e sessenta e três mil, cento e cinquenta e cinco reais e setenta e dois centavos) relativos ao empreendimento a ser desenvolvido no Lote A, e R\$6.769.244,28 (seis milhões setecentos e sessenta e nove mil duzentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos) relativos ao empreendimento a ser desenvolvido no Lote B.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há gravame sobre o imóvel.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Parque das Flores representará cerca de 4,5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Parque das Flores será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 80% (oitenta por cento) das cotas representativas do capital social da Sociedade Holding SE, que, por sua vez, deterá 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) das cotas representativas do capital social da Sociedade Jd. das Vertentes. O Veículo de Investimento deterá, de forma indireta, 10% (dez por cento) do Empreendimento Parque das Flores.

Características do Empreendimento: O Empreendimento é desenvolvido em dois lotes: (i) Parque das Flores - Residencial Bosque: composto por 2 (duas) torres, cada uma contendo 3 (três) subsolos, térreo, 17 andares, com 140 (cento e quarenta) unidades localizadas no edifício Dália (torre A) e 141 (cento e quarenta e uma) unidades autônomas localizadas no edifício Hortência (torre B). Compõem o empreendimento 2 (dois) apartamentos térreo com 77,8m² de área privativa; 4 (quatro) apartamentos térreo com 82,1m² de área privativa; 2 (dois) apartamentos térreo com 73,5m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 97,4m² de área privativa; 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 82,1m² de área privativa; e 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 60,1m² de área privativa. Todos os apartamentos terão direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem em local individual e indeterminado, com exceção de 91 (noventa e um) apartamentos tipo de 82,1m², que terão, cada um, direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem em local individual e indeterminado. O empreendimento terá 376 (trezentas e setenta e seis) vagas de garagem de veículos de passeio, além de 28 (vinte e oito) vagas para motocicletas, e (ii) Parque das Flores - Residencial Jardim: composto por 2 (duas) torres - edifício Girassol (torre A) e edifício Tulipa (torre B) - , cada uma contendo 2 (dois) subsolos, térreo, 17 andares, com 139 (cento e trinta e nove) unidades localizadas no em uma torre e 141 (cento e quarenta e uma) unidades autônomas localizadas na outra torre. Compõem o empreendimento 2 (dois) apartamentos térreo com 73,5m² de área privativa; 4 (quatro) apartamentos térreo com 82,1m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 94,5m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 102,4m² de área privativa; 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 82,1m² de área privativa; e 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 60,1m² de área privativa. Todos os apartamentos terão direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem em local individual e indeterminado, com exceção de 76 (setenta e seis) apartamentos tipo de 82,1m², que terão, cada um, direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem em local individual e indeterminado. O empreendimento terá 360 (trezentas e sessenta) vagas de garagem de veículos de passeio, além de 39 (trinta e nove) vagas para motocicletas.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Parque das Flores possui um VGV bruto de R\$ 148.873.560,19 (cento e quarenta e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, quinhentos e sessenta reais e dezenove centavos).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Parque das Flores é voltado para a média-baixa renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação e Edificação Nova foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 08 de outubro de 2009, sob o nº 2009/39763-00 para o Lote A e sob o nº 2009/39770-00 para o Lote B. O memorial de incorporação do Empreendimento Parque das Flores - Residencial Bosque foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 4, em 19 de março de 2010 e o do Parque das Flores - Residencial Jardim foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 4, em 5 de março de 2010.

Tendo em vista que os Empreendimentos Parque das Flores - Residencial Bosque, Parque das Flores - Residencial Jardim, Parque dos Pássaros - Residencial Canário e Empreendimento Parque dos Pássaros - Residencial Sabiá fazem parte de um único projeto de incorporação, o item Cronograma do Empreendimento condiz ao conjunto dos quatro empreendimentos:

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em outubro de 2009, com previsão de conclusão prevista para junho de 2013. O lançamento do empreendimento ocorreu em dezembro de 2009, tendo sido comercializadas 93% das unidades dos Empreendimentos Parque das Flores e Parque dos Pássaros (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Parque das Flores são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimento.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A distribuição de resultados da Holding SE dar-se-á de forma desproporcional, conforme previsto no Acordo de Quotistas SE e mencionado no quadro acima.

Aspectos Societários da Holding SE e da Jd. das Vertentes: Implementada a Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, a Holding SE possuirá como sócios o Veículo de Investimento, detentor de quotas representativas de 80% (oitenta por cento) do capital social, e a SE, detentora de quotas representativas de 20% (vinte por cento) do capital social.

A Jd. Das Vertentes possui como atuais sócios a Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Agra”), detentora de quotas representativas de 87,5% (oitenta e sete inteiros e cinqüenta centésimos por cento) do capital social, e a SE, detentora de quotas representativas de 12,5% (doze inteiros e cinqüenta centésimos por cento) do capital social.

Governança Corporativa: A aprovação das matérias mencionadas abaixo estará sujeita ao voto favorável das quotistas que representem 81% (oitenta e um por cento) do capital social da Holding SE, salvo quórum superior especificado em lei: (i) alterações do contrato social; (ii) aprovação de ingresso de novas quotistas, observado o quanto previsto na Cláusula 4 do Acordo de Quotistas Holding SE; (iii) a alienação, cessão ou qualquer outra forma de transferência de ativos da Holding SE, exceção feita à alienação de unidades autônomas que serão realizadas pelas sociedades por ela investidas; (iv) resgate ou recompra de quotas, para cancelamento ou para manutenção em tesouraria; (v) contração de empréstimos, financiamentos ou qualquer tipo de dívida em nome da Holding SE; (vi) a contratação de quaisquer despesas extraordinárias não relacionadas diretamente aos empreendimentos ou a eles meramente acessórias, desde que superiores a R\$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais); (vii) contratação, destituição e substituição de auditores independentes da Holding SDI; (viii) participação da Holding SE em outras sociedades; (ix) prestação ou contratação de quaisquer tipo de garantias ou qualquer forma de oneração de qualquer ativo da Holding SE ou das Quotas, observado o quanto previsto na Cláusula 2 do Acordo de Quotistas SE; (x) realização de qualquer cessão em benefício de qualquer credor da Holding SE, no caso de sua insolvência; (xi) a celebração, alteração e/ou rescisão de qualquer contrato ou a realização de qualquer negócio pela Holding SE e qualquer quotista ou qualquer afiliada de uma quotista da Holding SE; (xii) toda e qualquer deliberação, decisão, aprovação, anuência, renúncia, pedido ou qualquer outra forma de assunção ou renúncia de direitos e/ou obrigações da Holding SE em relação às sociedades por ela investidas, na qualidade de quotista destas; (xiii) alterações do Acordo de Quotistas SE; (xiv) fixação da remuneração anual e individual dos diretores da Holding SE, se houver; (xv) prática de quaisquer atos não relacionados ao objeto social da Holding SE; (xvi) alteração da política de dividendos da Holding SDI prevista na Cláusula 7 do Acordo de Quotistas SE; (xvii) cisão, fusão, incorporação, transformação da Holding SE ou qualquer outra forma de reestruturação societária, parcial ou total, envolvendo a Holding SE e seus ativos; (xviii) dissolução e/ou liquidação e/ou cessação do estado de liquidação da Holding SE; (xix) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Holding SE; (xx) pedido voluntário de falência ou de recuperação judicial ou proposta de recuperação extrajudicial. A redução de capital da Holding SE estará sujeita ao voto favorável das quotistas que representem a maioria absoluta de seu capital social.

EMPREENDIMENTO PARQUE DOS PÁSSAROS



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Jd. das Vertentes							
CNPJ/MF: 07.421.434/0001-04							
ENDEREÇO: Rua Afonso Sardinha, nº 95, Lapa							
COMPLEMENTO	Conjunto 52	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05076-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Avenida Albert Bartholome, sem número, Vila Sônia							
COMPLEMENTO	Lote C e D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP						
Nº MATRÍCULA	196.224 (Lote C) e 196.225 (Lote D)	Regime de Condomínio:		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.3 em cada uma das matrículas de cada Lote			

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO
<p>O imóvel foi adquirido exclusivamente pela Jd. das Vertentes através de Escritura de Venda e Compra firmada em 24 de novembro de 2009, a qual foi atribuída o valor de R\$ 2.748.666,29 (dois milhões setecentos e quarenta e oito mil seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e nove centavos) ao Lote C e o valor de R\$ 2.705.254,63 (dois milhões setecentos e cinco mil duzentos e cinqüenta e quatro reais e sessenta e três centavos) ao Lote D. A escritura foi lavrada junto ao 9º Tabelião de Notas da Capital, Estado de São Paulo, objeto do R.2 da matrícula de cada um dos lotes.</p> <p>O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Jd. das Vertentes.</p>

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Alteração Contratual Jd. Das Vertentes;
- Contrato de Compra e Venda e Quotas Schahin;
- Acordo de Quotistas SDI; e
- 5ª Alteração Jd. Das Vertentes.

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há gravame sobre o imóvel.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Parque dos Pássaros representará cerca de 4,5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Parque dos Pássaros será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 80% (oitenta por cento) das cotas representativas do capital social da Sociedade Holding SE, que, por sua vez, deterá 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) das cotas representativas do capital social da Sociedade Jardim das Vertentes. O Veículo de Investimento deterá, de forma indireta, 10% (dez por cento) do Empreendimento Parque dos Pássaros.

Características do Empreendimento: O Empreendimento é desenvolvido em dois lotes (i) Condomínio Parque dos Pássaros - Residencial Canário: composto por 2 (duas) torres, cada uma contendo 3 (três) subsolos, térreo, 17 andares, com 140 (cento e quarenta) unidades localizadas em uma torre e 141 (cento e quarenta e uma) unidades localizadas na outra torre. Comporão o empreendimento 1 (um) apartamento térreo com 77,8m² de área privativa; 4 (quatro) apartamentos térreo com 82,1m² de área privativa; 2 (dois) apartamentos térreo com 73,5m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 97,2m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 102,4m² de área privativa; 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 82,1m² de área privativa; e 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 60,1m² de área privativa. Todas os apartamentos terão direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem em local individual e indeterminado, com exceção de 83 (oitenta e três) apartamentos tipo de 82,1m², que terão, cada um, direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem em local individual e indeterminado. O empreendimento terá 368 (trezentas e sessenta e oito) vagas de garagem de veículos de passeio, e (ii) Parque dos Pássaros - Residencial Sabiá: composto por 2 (duas) torres, cada uma contendo 3 (três) subsolos, térreo, 17 andares, com 140 (cento e quarenta) unidades localizadas em uma torre e 141 (cento e quarenta e uma) unidades localizadas na outra torre. Comporão o empreendimento 1 (um) apartamento térreo com 77,8m² de área privativa; 5 (cinco) apartamentos térreo com 82,1m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 73,5m² de área privativa; 1 (um) apartamento térreo com 60,1m² de área privativa; 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 82,1m² de área privativa; e 136 (cento e trinta e seis) apartamentos tipo com 60,1m² de área privativa. Todos os apartamentos terão direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem em local individual e indeterminado, com exceção de 66 (sessenta e seis) apartamentos tipo de 82,1m², que terão, cada um, direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem em local individual e indeterminado. O empreendimento terá 351 (trezentas e cinquenta e uma) vagas de garagem de veículos de passeio.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Parque dos Pássaros possui um VGV bruto de R\$ 143.035.381,36 (cento e quarenta e três milhões, trinta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e seis centavos).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Parque dos Pássaros é voltado para média-baixa renda.

Aprovações e legalização: O Alvará de Aprovação e Edificação Nova foi emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 08 de outubro de 2009, sob o nº 2009/39771-00 para o Lote C e sob o nº 2009/39772-00 para o Lote D. O memorial de incorporação do Empreendimento Condomínio Parque dos Pássaros foi registrado na matrícula de cada um dos respectivos lotes sob n.º R. 3, em 27 de novembro de 2009.

Tendo em vista que os Empreendimentos Parque das Flores - Residencial Bosque, Parque das Flores - Residencial Jardim, Parque dos Pássaros - Residencial Canário e Empreendimento Parque dos Pássaros - Residencial Sabiá fazem parte de um único projeto de incorporação, o item Cronograma do Empreendimento condiz com o cronograma apresentado no Empreendimento Parque das Flores no quadro acima.

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Parque dos Pássaros são necessários e suficientes para a preservação dos imóveis do referido Empreendimentos.

Distribuição das receitas do Empreendimento: A distribuição de resultados da Holding SE dar-se-á de forma desproporcional, conforme previsto no Acordo de Quotistas SE e mencionado no quadro acima.

Aspectos Societários da Holding SE e da Jd. das Vertentes: Implementada a Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin, a Holding SE possuirá como sócios o Veículo de Investimento, detentor de quotas representativas de 80% (oitenta por cento) do capital social, e a SE, detentora de quotas representativas de 20% (vinte por cento) do capital social.

A Jd. Das Vertentes possui como atuais sócios a Agra, detentora de quotas representativas de 87,5% (oitenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital social, e a SE, detentora de quotas representativas de 12,5% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital social.

Governança Corporativa: Conforme Governança Corporativa descrita no Empreendimento Parque das Flores, acima.

EMPREENDIMENTO TWICE



1. SOCIEDADE OBJETO DE INVESTIMENTO DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO							
RAZÃO SOCIAL: Schahin Astúrias Incorporadora Ltda. (“Astúrias”)							
CNPJ/MF: 09.053.124/0001-00							
ENDEREÇO: Rua Vergueiro, nº 2.009, 6º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 5 Sala D	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04101-905

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
ENDEREÇO: Rua Antonio Alonso Gonzalez, nº 515							
COMPLEMENTO		CIDADE	Guarujá	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá - SP						
Nº MATRÍCULA	96.967	Regime de Condomínio:		Há o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento sob o R.2			

3. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO	
<p>O imóvel é resultado da Anexação dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, todos da Quadra nº 24 do loteamento Jardim Las Palmas.</p>	
<p>Os lotes nºs 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 foram adquiridos exclusivamente pela Astúrias através de Escritura de Venda e Compra firmada em 05 de novembro de 2007, à qual foi atribuído o valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). A escritura foi lavrada junto ao 24º Tabelião de Notas da Capital, Estado de São Paulo.</p>	

Os lotes nºs 01, 02, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 foram adquiridos exclusivamente pela Astúrias através de Escritura de Venda e Compra firmada em 14 de dezembro de 2007, à qual foi atribuído o valor de R\$1.740.000,00 (um milhão setecentos e quarenta mil reais). A escritura foi lavrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Guarujá, Estado de São Paulo.

O imóvel não foi adquirido em regime de condomínio, de forma que este é 100% (cem por cento) de propriedade da Astúrias.

4. PRINCIPAIS CONTRATOS:

- Alteração do Contrato Social da Astúrias, a ser celebrado, que prevê o ingresso da Holding SDI no capital social da Astúrias, com a participação de 70% (setenta por cento).
- Contrato de Compra e Venda de Quotas Schahin.
- Acordo de Quotistas SDI;
- 3ª Alteração do Contrato Social da Astúrias, datada de 27 de agosto de 2009;
- Acordo de Quotistas, datado de 10 de outubro de 2007, por meio do qual as sócias da Astúrias regularam sua relação entre si e enquanto quotistas da sociedade;
- Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Construção Civil sob Regime de Custo Alvo, datado de 01 de setembro de 2008, por meio do qual a Astúrias contrata a Schahin Engenharia S.A. para prestação dos serviços de construção do empreendimento, mediante pagamento de taxa de administração;
- Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do “Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Construção Civil sob o Regime de Custo Alvo”, datado de 27 de janeiro de 2009;
- Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, datado de 06 de maio de 2008, por meio do qual a Astúrias contraiu financiamento junto ao Banco Bradesco S.A., no importe de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), para a construção do Empreendimento Twice, mediante a hipoteca do imóvel (“Contrato Financiamento Twice”).

5. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:

Não aplicável - Empreendimento ainda em desenvolvimento.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

O imóvel objeto do Empreendimento Twice Guarujá Club Residence foi dado em hipoteca ao Banco Bradesco S.A., como garantia do Contrato Financiamento Twice.

7. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

O Empreendimento Twice representará 15% do Patrimônio Líquido do Fundo.

8. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

O investimento do Fundo no Empreendimento Twice será realizado por meio da aquisição total ou parcial das cotas do Veículo de Investimento, o qual deterá 80% (oitenta por cento) das cotas representativas do capital social da Holding SDI, que, por sua vez, deterá 70% (setenta por cento) das cotas representativas da Sociedade Astúrias. O Veículo de Investimento deterá, de forma indireta, 56% (cinquenta e seis por cento) do Empreendimento Twice.

Características do Empreendimento: O Empreendimento Twice é composto por 3 (três) torres, cada uma contendo 19 pavimentos (pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos, e 3º ao 18º pavimentos-tipo). Comporá o Empreendimento Twice 192 (cento e noventa e duas) unidades de 96,4m2 de área privativa; e 96 (noventa e seis) unidades de 70,8m2 de área privativa. À cada unidade caberá o direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem em local indeterminado.

VGV do Empreendimento: O Empreendimento Twice possui um VGV bruto de R\$ 86.404.399,00 (oitenta e seis milhões, quatrocentos e quatro mil, trezentos e noventa e nove reais).

Segmento do Empreendimento: O Empreendimento Twice é voltado para a média renda.

Aprovações e legalização: O Empreendimento Twice foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, no Processo nº 10.546/116.725/07, Alvará nº 0359/07, de 23 de outubro de 2007. O memorial de incorporação do Empreendimento Twice foi registrado na matrícula do imóvel sob n.º R. 02, em 11 de janeiro de 2008.

Cronograma do Empreendimento: O início das obras ocorreu em outubro de 2008, com previsão de conclusão prevista para março de 2011. O lançamento do empreendimento ocorreu em janeiro de 2008, tendo sido comercializadas 70% das unidades do Empreendimento Twice (data-base novembro de 2010).

Seguros: O Administrador declara que os seguros contratados para o Empreendimento Twice são necessários e suficientes para a preservação do imóvel do referido Empreendimento.

Distribuição das receitas do empreendimento: A distribuição de resultados da Holding SDI dar-se-á de forma desproporcional, conforme previsto no Acordo de Quotistas SDI e mencionado no quadro resumo do Empreendimento Arcádia.

Aspectos Societários da Astúrias: A Astúrias possui como atuais sócios a Abyara Planejamento Imobiliário S.A., detentora de quotas representativas de 30% (trinta por cento) do capital social, e a SDI, detentora de quotas representativas de 70% (setenta por cento) do capital social.

Governança Corporativa: Conforme Governança Corporativa descrita no Empreendimento Arcádia, acima.

Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

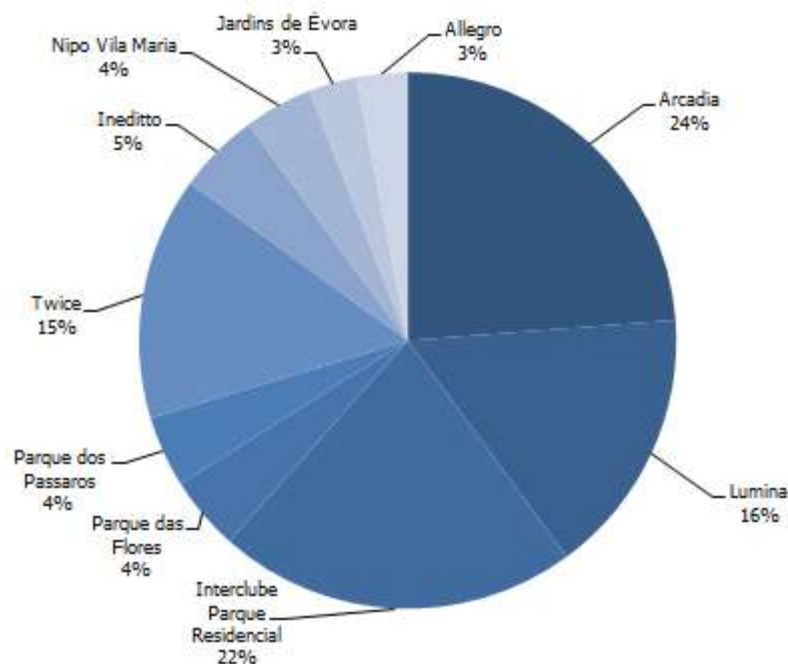
Como informação adicional ao Prospecto com relação à presente Oferta, foi elaborado um estudo de viabilidade econômica e financeira do Fundo, tomando por base o Laudo de Avaliação, contendo a expectativa de retorno dos Empreendimentos Imobiliários e com exposição das premissas adotadas, conforme Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira constante do Anexo VII do presente Prospecto.

Análise da Carteira do Fundo

O portfólio do Fundo será composto pelo investimento, direto ou indireto, em 10 (dez) Empreendimentos Imobiliários, observada a Condição Suspensiva Empreendimentos Schahin prevista no item “Descrição dos Empreendimentos - Características do Empreendimento Condomínio Arcádia”.

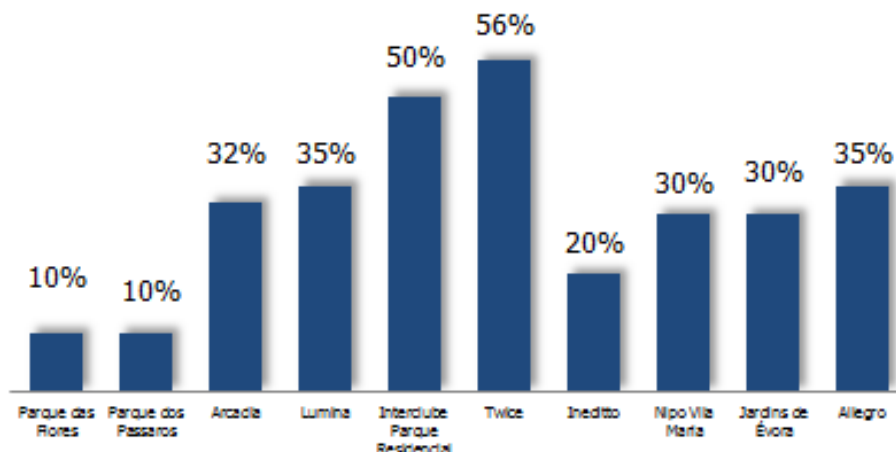
I - Composição da Carteira do Fundo

A Composição da Carteira do Fundo encontra-se ilustrada no gráfico abaixo:



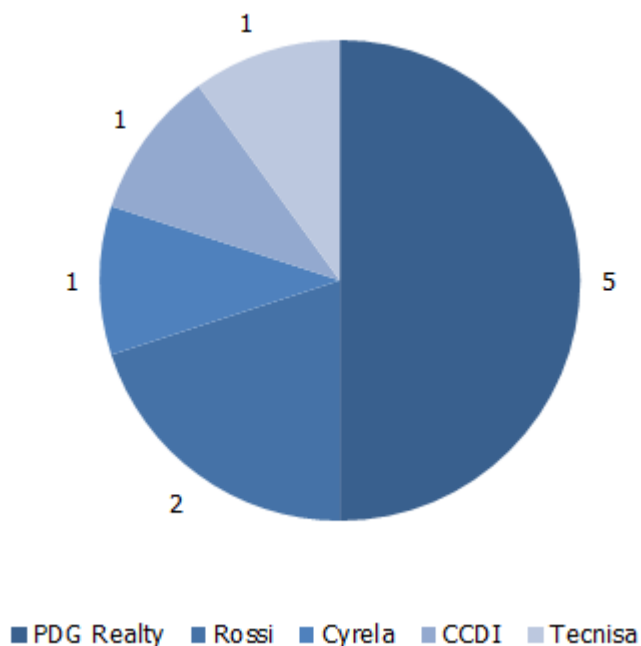
II- Participação em cada Empreendimento Imobiliário

A participação das Sociedades em cada um dos Empreendimento Imobiliários (em milhões) encontra-se ilustrado no gráfico abaixo:



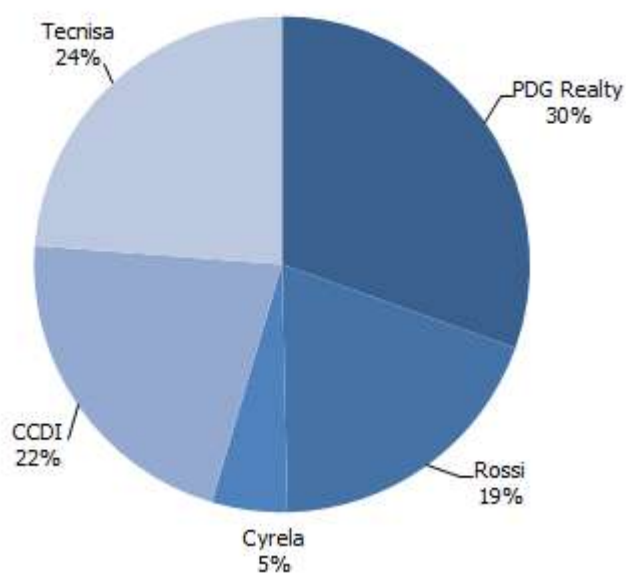
III - Divisão por incorporadora parceira do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (em número de Empreendimentos)

A divisão por incorporadora (em número de Empreendimentos) está ilustrada no gráfico abaixo:



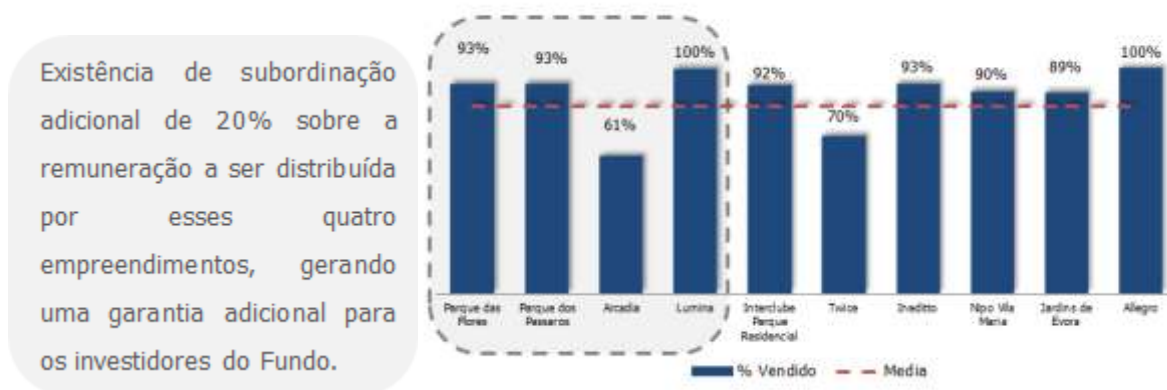
IV - Divisão por incorporadora parceira do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (em volume)

A divisão por incorporadora (em volume) está ilustrada no gráfico abaixo:



V - % de Unidades Vendidas por Empreendimento Imobiliário

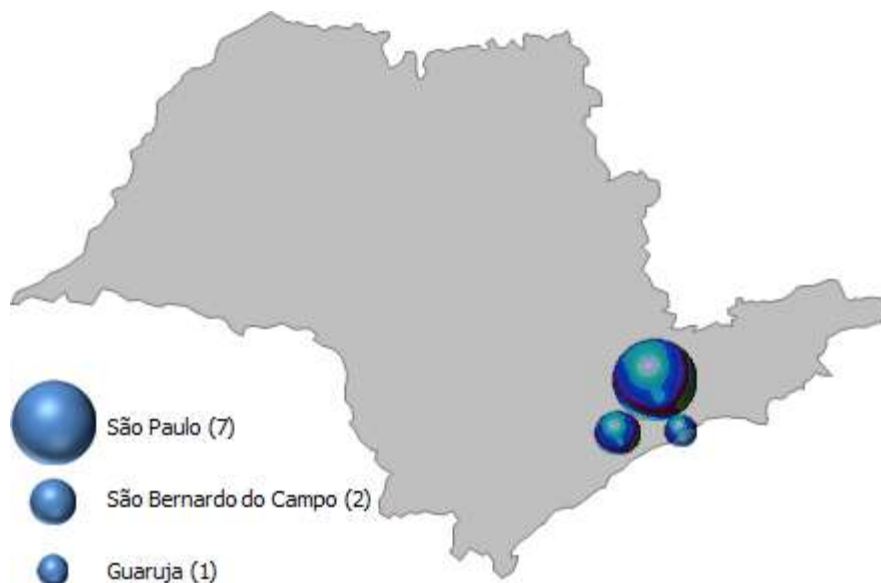
O percentual de unidades vendidas por Empreendimento Imobiliário está ilustrado no gráfico abaixo:



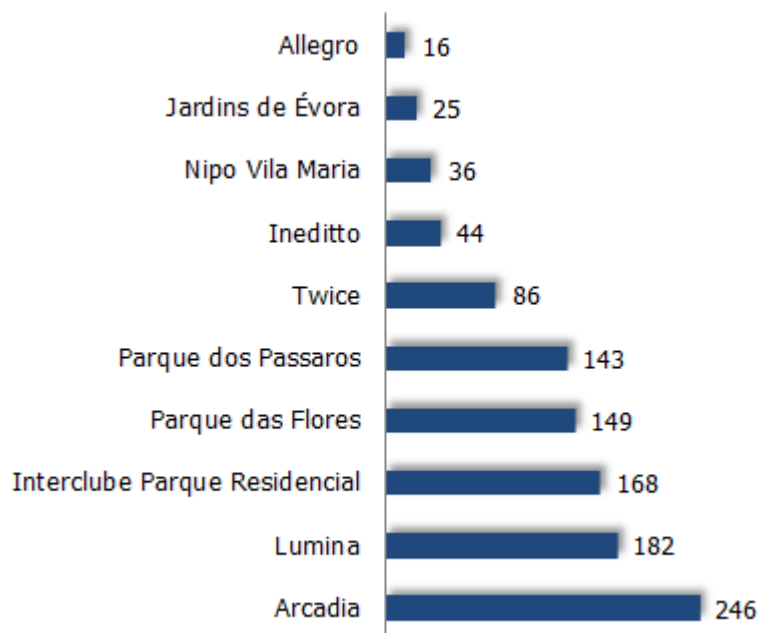
A média ponderada de unidades vendidas dos Empreendimentos Imobiliários é de cerca de 83%, ou seja, todos os projetos já estão comercialmente viabilizados.

VI - Localização dos Empreendimentos Imobiliários (em número de empreendimentos)

Os Empreendimentos Imobiliários (em número de empreendimentos) estão localizados em São Paulo, conforme ilustrado na figura abaixo:

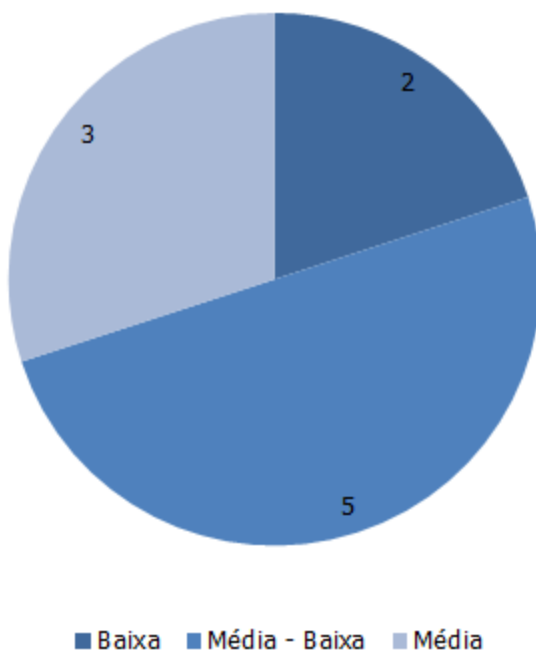


VII - VGV Aproximado por Empreendimento Imobiliário (em milhões)



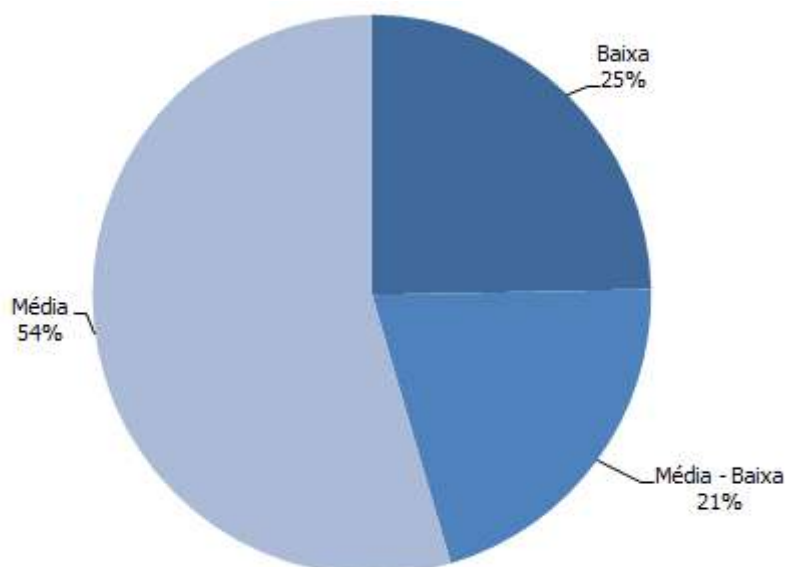
VIII - Divisão por Segmento dos Empreendimentos Imobiliários (em número de Empreendimento)

A divisão por segmento (em número de Empreendimento) está ilustrada no gráfico abaixo:



IX - Divisão por Segmento dos Empreendimentos Imobiliários (em volume)

A divisão por segmento (em volume) está ilustrada no gráfico abaixo:



Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores

O cronograma estimado de amortização das Cotas Seniores objeto desta Oferta é o seguinte:

Data	AM	SD	J	PGTO
dez-10	R\$ 0	R\$ 80.000.000	R\$ 545.719	R\$ 545.719
jan-11	R\$ 0	R\$ 80.000.000	R\$ 545.719	R\$ 545.719
fev-11	R\$ 0	R\$ 80.000.000	R\$ 545.719	R\$ 545.719
mar-11	R\$ 2.000.000	R\$ 78.000.000	R\$ 545.719	R\$ 2.545.719
abr-11	R\$ 2.000.000	R\$ 76.000.000	R\$ 532.076	R\$ 2.532.076
mai-11	R\$ 2.000.000	R\$ 74.000.000	R\$ 518.433	R\$ 2.518.433
jun-11	R\$ 2.000.000	R\$ 72.000.000	R\$ 504.791	R\$ 2.504.791
jul-11	R\$ 2.000.000	R\$ 70.000.000	R\$ 491.148	R\$ 2.491.148
ago-11	R\$ 2.000.000	R\$ 68.000.000	R\$ 477.505	R\$ 2.477.505
set-11	R\$ 2.000.000	R\$ 66.000.000	R\$ 463.862	R\$ 2.463.862
out-11	R\$ 2.000.000	R\$ 64.000.000	R\$ 450.219	R\$ 2.450.219
nov-11	R\$ 2.000.000	R\$ 62.000.000	R\$ 436.576	R\$ 2.436.576
dez-11	R\$ 2.000.000	R\$ 60.000.000	R\$ 422.933	R\$ 2.422.933
jan-12	R\$ 2.000.000	R\$ 58.000.000	R\$ 409.290	R\$ 2.409.290
fev-12	R\$ 2.000.000	R\$ 56.000.000	R\$ 395.647	R\$ 2.395.647
mar-12	R\$ 4.000.000	R\$ 52.000.000	R\$ 382.004	R\$ 4.382.004
abr-12	R\$ 4.000.000	R\$ 48.000.000	R\$ 354.718	R\$ 4.354.718
mai-12	R\$ 4.000.000	R\$ 44.000.000	R\$ 327.432	R\$ 4.327.432
jun-12	R\$ 4.000.000	R\$ 40.000.000	R\$ 300.146	R\$ 4.300.146
jul-12	R\$ 4.000.000	R\$ 36.000.000	R\$ 272.860	R\$ 4.272.860
ago-12	R\$ 4.000.000	R\$ 32.000.000	R\$ 245.574	R\$ 4.245.574
set-12	R\$ 4.000.000	R\$ 28.000.000	R\$ 218.288	R\$ 4.218.288
out-12	R\$ 4.000.000	R\$ 24.000.000	R\$ 191.002	R\$ 4.191.002
nov-12	R\$ 4.000.000	R\$ 20.000.000	R\$ 163.716	R\$ 4.163.716
dez-12	R\$ 4.000.000	R\$ 16.000.000	R\$ 136.430	R\$ 4.136.430
jan-13	R\$ 4.000.000	R\$ 12.000.000	R\$ 109.144	R\$ 4.109.144
fev-13	R\$ 4.000.000	R\$ 8.000.000	R\$ 81.858	R\$ 4.081.858
mar-13	R\$ 4.000.000	R\$ 4.000.000	R\$ 54.572	R\$ 4.054.572
abr-13	R\$ 4.000.000	R\$ 0	R\$ 27.286	R\$ 4.027.286

A taxa considerada para o cálculo da remuneração constante no cronograma tentativo acima é de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, em termos reais, sem considerar a variação da inflação, no caso o IPCA/IBGE.

O referido cálculo foi elaborado com base em premissas do fluxo dos Empreendimentos Imobiliários, podendo sofrer alterações. Caso seja identificado excesso de disponibilidade financeira no Fundo, o cronograma de amortização estimado acima poderá sofrer antecipação, a critério do Administrador do Fundo, conforme orientação do Gestor.

Sem prejuízo do cronograma de amortização acima estimado, o Gestor, a seu exclusivo critério, poderá, a partir do 6º (sexto) mês contado da concessão do registro de funcionamento do Fundo, requerer ao Administrador que antecipe os pagamentos das amortizações de Cotas Seniores do Fundo, distribuindo os recursos em caixa e/ou aplicados em ativos líquidos que excederem o valor mínimo de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos ao Cronograma Estimado da Amortização de Cotas Seniores
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Diluição
- Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários
- Risco de Aumento do Custo de Construção
- Risco de Sinistro
- Risco de Exercício do Direito de Preferência na Aquisição de Participação nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice
- Risco de Recompra da Participação nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice
- Risco de Contingências Ambientais
- Risco de despesas extraordinárias
- Riscos relativos a inadimplemento dos financiamentos à construção
- Risco de questionamento estrutural
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Risco Jurídico
- Risco relativo ao *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

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

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

Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate 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 ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o Investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado. O Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, conforme constante neste Prospecto, consideram a amortização das Cotas Seniores em um prazo de 30 (trinta) meses, o qual também poderá sofrer alterações, pelos motivos aqui expostos.

Riscos Relativos ao Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores

O Cronograma de Amortização das Cotas Seniores previsto no presente Prospecto representa apenas uma estimativa, com base no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, podendo ser antecipado ou prorrogado, caso ocorram alterações nos eventos previstos no referido estudo de viabilidade. No caso de antecipação, sem prejuízo do cronograma de amortização previsto neste Prospecto, o Gestor, a seu exclusivo critério, poderá, a partir do 6º (sexto) mês contado da concessão do registro de funcionamento do Fundo, requerer ao Administrador que antecipe os pagamentos das amortizações de Cotas Seniores do Fundo, distribuindo os recursos em caixa e/ou aplicados em ativos líquidos que excederem o valor mínimo de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

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 Seniores dependerá, não obstante a subordinação de Cotas prevista no Regulamento, 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 do resultado líquido proveniente da venda das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao Fundo. Não obstante a possibilidade de, eventualmente, não serem comercializadas algumas das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, o Fundo ainda estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes enquanto não forem solvidas todas as parcelas acordadas nos contratos, bem como à realização do repasse de recebíveis após a entrega das obras.

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 que subscreverem Cotas Seniores no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários

Os Empreendimentos Imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos Empreendimentos Imobiliários, na obtenção do correspondente “*habite-se*” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Empreendimentos Imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Aumento do Custo de Construção

Parte dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo possuem contratos de construção com preço alvo. Adicionalmente, o contrato de construção referente a dois Empreendimentos Imobiliários ainda encontra-se em fase de assinatura pelas partes. Dessa forma, não é possível garantir que os custos de construção não ultrapassarão o orçamento considerado no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, 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.

Risco de Exercício do Direito de Preferência na Aquisição de Participação nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice

A aquisição, pelo Veículo de Investimento, da participação nas Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice está condicionada ao não exercício, pelas demais sócias dos referidos Empreendimentos, do direito de preferência na aquisição das participações que o Fundo pretende adquirir nas referidas Sociedades, direta ou indiretamente. Caso uma ou mais sócias exerçam o direito de preferência na aquisição das participações pretendidas pelo Fundo, o respectivo Empreendimento deixará de ser objeto de aquisição pelo Veículo de Investimento (e, conseqüentemente, pelo Fundo), o que afetará o montante da Oferta.

Risco de Recompra da Participação nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice

A participação a ser detida pelo Fundo nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice está sujeita à uma opção de recompra pela vendedora dos referidos empreendimentos, que somente poderá ser exercida (i) a partir de maio de 2012; e (ii) desde que seja exercida a recompra da totalidade desses empreendimentos em conjunto. Em caso de exercício da referida opção de recompra, o Cronograma de Amortização das Cotas Seniores será antecipado.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais Empreendimentos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades, para o Veículo de Investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Os Empreendimentos encontram-se aprovados perante as prefeituras municipais competentes, no entanto, não há garantia de que tais aprovações não serão revogadas ou de que os órgãos competentes exigirão novas aprovações, em decorrência de legislação ou regulamentação ambiental superveniente. Um evento como tal poderá exigir que as Sociedades utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou novas normas, de acordo com as novas tendências internacionais, tornando a incorporação dos Empreendimentos Imobiliários mais custosa, o que também poderá afetar adversamente o Fundo.

Por fim, não é possível garantir que as mudanças climáticas e eventos de força maior (tais como chuvas acima da média esperada) não afetarão o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e seu cronograma de construção, o que poderá afetar o fluxo de caixa do Empreendimento e a rentabilidade do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos Empreendimentos, 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 ou conclusão dos Empreendimentos, sendo que eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Riscos relativos a inadimplemento dos financiamentos à construção

De acordo com a estrutura utilizada para desenvolvimento desse tipo de empreendimento, as obras de construção dos Empreendimentos Imobiliários foram ou poderão ser financiadas por bancos, de modo que, em garantia desses financiamentos, foram ou poderão ser hipotecados os imóveis objeto dos referidos empreendimentos, bem como, no caso do Empreendimento Jardins de Évora, os recebíveis decorrentes de sua comercialização foram dados em cessão fiduciária. Dessa forma, se, eventualmente, as Sociedades proprietárias dos imóveis vierem a inadimplir os contratos de financiamento imobiliário, poderá ocorrer a execução das garantias incidentes sobre os imóveis em que se desenvolvem os respectivos Empreendimentos e, no caso do Empreendimento Jardins de Évora, também seus recebíveis, impactando a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, do Investidor.

Risco de questionamento estrutural

Embora de uso comum pelo mercado, estruturas utilizadas para condução de Empreendimentos Imobiliários pelas Sociedades podem gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

Riscos Tributários

A Lei n.º 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 n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 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 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 n.º 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 n.º 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas 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.

A seção “Tributação” constante da página 127 deste Prospecto contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos cotistas.

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.

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 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado, conforme demonstrado no Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas Seniores para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota Sênior no mercado secundário no curto prazo.

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 por meio 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.

Risco relativo ao *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores

Os Cotistas Seniores estão sujeitos a riscos relacionados ao *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tal *Benchmark* será alcançado e (ii) a remuneração dos Cotistas depende da performance dos Empreendimentos Imobiliários que integram indiretamente a carteira do Fundo, bem como do percentual de vendas de suas unidades, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de recebíveis após a entrega das obras, entre outros fatores de risco relacionados, e, por consequência, do recebimento de dividendos e outros recursos oriundos do Veículo de Investimento, bem como da disponibilidade financeira do Fundo, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores.

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. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Condições do Contrato de Distribuição
- Procedimentos da Distribuição
- Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Da Contratação de Instituições Participantes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Condições do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição será celebrado entre o Administrador e o Coordenador Líder, contando, ainda, com a interveniência do Fundo, e disciplina a forma de colocação das Cotas Seniores objeto da Oferta.

As Cotas Seniores serão distribuídas a investidores qualificados, residentes ou não no país e fundos de investimentos regulados pela Instrução CVM n.º 409/04 que sejam habilitados a adquirir cotas de emissão de fundos de investimentos.

O Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas Seniores 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 das Cotas Seniores será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, observado o prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início, não sendo o Coordenador Líder responsável pela quantidade eventualmente não colocada.

A atividade de coordenação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, podendo contratar Distribuidores Contratados para auxiliá-lo na colocação das Cotas Seniores, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição. Nenhuma outra comissão, além daquelas previstas no Contrato de Distribuição, será devida ao Coordenador Líder e/ou aos Distribuidores Contratados. Os Distribuidores Contratados serão convidados pelo Coordenador Líder a participar da Oferta mediante o envio de Carta-Convite, bem como cópia do Contrato de Distribuição, em procedimento realizado junto à BM&FBOVESPA.

Adicionalmente, os Distribuidores Contratados receberão a remuneração pactuada no respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a qual será arcada integralmente pelo Coordenador Líder.

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

No âmbito da Oferta, qualquer investidor, incluindo Pessoas Vinculadas deverá realizar a sua reserva para subscrição de Cotas Seniores junto ao Coordenador Líder, até o dia 20 de dezembro de 2010. No entanto, conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas Seniores ofertada, será vedada a colocação das Cotas Seniores em quaisquer das Pessoas Vinculadas.

O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta ou cópia na sede do Coordenador Líder da Oferta e do Administrador, constantes da página 151, respectivamente, deste Prospecto.

Procedimentos da Distribuição

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

Custos da Distribuição

A tabela abaixo indica os custos relacionados à realização da Oferta

Custos	Valor (R\$)	Em Relação ao Valor Total da Oferta (em %)	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação, Colocação e Distribuição (*)	1.250.000,00 (até 1,5% sobre o valor efetivamente colocado de Cotas Seniores, acrescido de R\$ 50 mil fixos) (**)	1,56	1,56
Comissão de Estruturação (***)	960.000,00 (1,20% sobre o valor efetivamente colocado de Cotas Seniores)	1,20	1,20
Taxa de Registro CVM	82.870,00	0,10	0,10
Taxa de Registro BM&FBOVESPA	7.700,00	0,01	0,01
Custos com Publicação, Prospecto e Outros	200.000,00	0,25	0,25
Assessoria Legal	150.000,00	0,19	0,19
Total	2.650.570,00	3,31	3,31

(*) Nenhuma outra comissão, além das descritas na tabela acima, será devida ao Coordenador Líder da Oferta. Referidos custos foram estimados com base no valor total da Oferta.

(**) A Comissão de Coordenação, Colocação e Distribuição será composta por: (i) um valor fixo equivalente a R\$ 50.000,00; (ii) um valor flutuante, que variará de acordo com o montante efetivamente colocado de Cotas Seniores na Oferta pelos Distribuidores Contratados, sendo que 1,5% é o percentual máximo que poderá ser alocado para pagamento dos Distribuidores Contratados.

(***) A Comissão de Estruturação será devida e paga pelo Fundo ao Consultor Imobiliário em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, devidas a partir da data de início de funcionamento do Fundo.

Contrato de Garantia de Liquidez

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

Da contratação de Distribuidores Contratados

O Coordenador Líder poderá contratar os Distribuidores Contratados para realizar a distribuição pública das Cotas Seniores de emissão do Fundo, por meio da celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. A remuneração dessas instituições encontrar-se-á descrita nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição que serão celebrados pela BM&FBOVESPA em nome dos Distribuidores Contratados, de acordo com o procedimento constante da Carta-Convite enviada a cada instituição integrante do sistema de distribuição que venha a ser convidada a se tornar um Distribuidor Contratado da Oferta.

8. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

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

Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

O imposto pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

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

Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores

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

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

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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho deve ser incluído na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvados o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de cálculo das contribuições e tributada pelo lucro presumido, as quais aplica-se a alíquota zero, assim como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido.

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

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

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, alterado pelo Decreto nº 7.330, de 18 de outubro de 2010.

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

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Remuneração do Consultor Imobiliário
- Remuneração do Escriturador
- Remuneração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo a Taxa de Administração, correspondente a 0,3% (três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, sendo que, da referida remuneração:

- I- caso o patrimônio líquido do Fundo seja: (i) inferior a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), 0,16% (dezesesseis centésimos por cento) e 0,07% (sete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador e ao Custodiante/Escuritador, respectivamente; e (ii) superior a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (inclusive), 0,14% (quatorze centésimos por cento) e 0,06% (seis centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador e ao Custodiante/Escuritador, respectivamente, observados, em qualquer dos casos, os valores mínimos de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) e R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devidos ao Administrador e ao Custodiante/Escuritador, respectivamente;
- II- o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor, nos termos do Contrato de Gestão.

As remunerações do Custodiante/Escuritador e do Gestor serão deduzidas da Taxa de Administração devida ao Administrador e pagas diretamente pelo Fundo.

Não haverá Taxa de Ingresso e Saída e nem Taxa de Performance.

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item I acima.

Remuneração do Gestor

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o Gestor receberá uma remuneração equivalente ao saldo remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento do Administrador e do Custodiante/Escuritador.

O valor da remuneração do Gestor, apurado mensalmente na forma acima, será pago no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

O Fundo está autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas por lei ou regulamentação em vigor.

As eventuais despesas antecipadas pelo Gestor na prestação dos serviços previstos no 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.

Remuneração do Consultor Imobiliário

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, do Regulamento, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Pela prestação dos serviços de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, caberá ao Consultor Imobiliário, ainda, uma remuneração correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), calculada sobre o volume efetivamente colocado das Cotas Seniores da Oferta, a qual será paga parceladamente, durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses após a data do início de funcionamento do Fundo, no 5º (quinto) dia útil de cada mês.

O Fundo está autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas por lei ou regulamentação em vigor.

As eventuais despesas antecipadas pelo Consultor Imobiliário na prestação dos serviços previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária 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.

Remuneração do Escriturador

O pagamento da remuneração do Escriturador será realizado pelo Administrador, mediante repasse de parcela da Taxa de Administração, na forma prevista nos parágrafos acima.

Remuneração do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços previstos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), adicionado de um valor bruto equivalente ao percentual de até 1,5% (um e meio por cento) sobre o montante total de Cotas Seniores efetivamente colocado, distribuído entre os Distribuidores Contratados da Oferta de acordo com o volume efetivamente distribuído por cada um, de forma escalonada, nos termos do Contrato de Distribuição e no respectivo Termo de Adesão.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Relacionamento entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Relacionamento entre as Partes

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

Relacionamento do Administrador com:

- o Coordenador Líder:

O Administrador 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, o Coordenador Líder não participou de qualquer distribuição de valores mobiliários de emissão do Administrador ou de entidades integrantes de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, contratar o Administrador 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 Administrador ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

- o Gestor:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador 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, o Administrador atua como administrador, custodiante e escriturador das cotas do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo em que o Gestor presta serviços de gestão e o Consultor Imobiliário presta serviços de Consultoria Imobiliária.

O Gestor poderá, no futuro, contratar o Administrador 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 Administrador ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

- o Consultor Imobiliário:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador 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 Administrador atua como administrador, custodiante e escriturador das cotas do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo em que o Gestor presta serviços de gestão e o Consultor Imobiliário presta serviços de Consultoria Imobiliária.

O Consultor Imobiliário poderá, no futuro, contratar o Administrador 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 Consultor Imobiliário entende que não há operação realizada com o Administrador ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

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) 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 depende da aprovação do Banco Central do Brasil.

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.

- o Consultor Imobiliário:

Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos, diretores da RB Capital Holding S.A. (sociedade controladora do Consultor Imobiliário) 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 depende da aprovação do Banco Central do Brasil.

O Consultor Imobiliário 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 Consultor Imobiliário 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.

Relacionamento entre o Gestor e o Consultor Imobiliário

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

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

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

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

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08 deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos realizados, 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, 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 Consultor Imobiliário, 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 do Fundo, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 7) relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08 e no inciso IV 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 do Fundo, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo.

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

As informações referidas no inciso X acima serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento.

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte ou no endereço eletrônico <http://www.citi.com.br/corporate> (na página principal, clicar na seção "Prospectos"), respectivamente.

O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à BM&FBOVESPA:

I. edital de convocação e outros documentos relativos às 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 n.º 400/03; e

IV. fatos relevantes.

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

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

Remessa de Informações à CVM

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito da Oferta

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

Administrador

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.: Erick Warner de Carvalho
Tel.: (11) 4009-7090
Fax: (11) 2122-2054
E-mail: erick.carvalho@citi.com
Website: www.citibank.com.br

Coordenador Líder

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Mariante, 25
Bairro Moinhos de Vento
CEP 90430-181 - Porto Alegre - RS
At. Sr.: Ernandi Vardeley Pereira Martins de Ávila
Tel./Fax: (51) 3511-0101
E-mail: info@matonedtvm.com.br
Website: <http://www.matonedtvm.com.br/>

Gestor

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Jardim Europa
São Paulo - SP, CEP 01448-000
At.: Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti
Tel.: (11) 3127.2700
Fax: (11) 3127.2708
E-mail: comercial@rbcapital.com.br
Website: www.rbcapital.com.br

Consultor Imobiliário

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar, Jardim Europa
São Paulo - SP, CEP 01448-000
At.: Srs. Alexandre Rhinow e Regis Dallagnese
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: comercial@rbcapital.com.br
Website: www.rbcapital.com.br

Auditores Independentes

TERCO AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES

Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 14º/16º andares, conjuntos 142/162, Brooklin Novo
São Paulo-SP - CEP: 04578-000

At.: Emerson Fabri

Telefone: (11) 3054-0000

Fax: (11) 3054-0000

E-mail: emerson.fabri@br.ey.com

Website: www.ey.com.br

Assessores Legais

FREITASLEITE ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, n.º 1.666, 9º andar
São Paulo - SP, CEP 04547-006

At.: Luiz Paulo Daló

Telefone: (11) 3728-8100

Fax: (11) 3728-8101

E-mail: lpdalo@fladv.com.br

Website: www.fladv.com.br

PEDRAZA, MAXIMIANO, KAWASAKI E ASSOLINI ADVOGADOS ASSOCIADOS

Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º andar
São Paulo - SP, CEP 05425-070

At.: Sérgio Kawasaki

Telefone: (11) 3133-2500

Fax: (11) 3133-2505

E-mail: srk@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - RJ

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários - SP

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

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

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

www.bmfbovespa.com.br

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos Cotistas

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

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

Administrador

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.: Erick Warner de Carvalho

Tel.: (11) 4009-7090

Fax: (11) 2122-2054

E-mail: erick.carvalho@citi.com

Coordenador Líder

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Mariante, 25

Bairro Moinhos de Vento

CEP 90430-181 - Porto Alegre - RS

At. Sr.: Ernandi Vardeley Pereira Martins de Ávila

Tel./Fax: (51) 3511-0101

E-mail: info@matonedtvm.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ANEXOS

- ANEXO I - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo
- ANEXO II - Regulamento do Fundo
- ANEXO III - Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores esforços, das Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo
- ANEXO IV - Instrumento Particular de Contrato de Consultoria de Imobiliária
- ANEXO V - Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- ANEXO VI - Minuta do Pedido de Reserva para a Oferta das Cotas Seniores
- ANEXO VII - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

(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 CONSTITUIÇÃO DO
RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

22 SET. 2010

MICROFILMAGEM

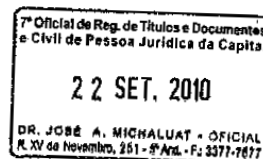
1751817

Pelo presente instrumento particular, pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira 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 o n.º 33.868.597/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 1.223, de 18 de janeiro de 1990 ("Administrador"), por seus representantes legais infra assinados, RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ("Instrução CVM n.º 472/08"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos seus cotistas ("Cotistas") por meio do investimento, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais previamente definidos, localizados em diferentes regiões do Brasil ("Empreendimentos Imobiliários"), por meio da aquisição de quaisquer dos ativos permitidos pela regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, (i) cotas representativas do capital social de emissão das sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários (as "SPE") e (ii) títulos lastreados nos Empreendimentos Imobiliários, tais como Certificado(s) de Recebíveis Imobiliários - CRI ("CRI"), emitido(s) nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), pela RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.773.542/0001-22 ("Securizadora").
2. assumir as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento aprovado neste ato, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. ERICK WARNER DE CARVALHO, brasileiro, casado, economista, portador do documento de identidade RG n.º 27.820.894-0 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 277.646.538-61, diretor estatutário do Administrador;
3. aprovar o Regulamento do Fundo, no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento de constituição, o qual constitui parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominado "REGULAMENTO DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII";



4. aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (respectivamente, “1ª Emissão” e “Cotas”), composta por 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo (i) 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas seniores, no valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), e (ii) 50.000 (cinquenta mil) Cotas subordinadas, no valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), (“Data de Emissão”), a serem objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta Pública”)
5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM n.º 472/08, necessários à obtenção: (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública das Cotas da 1ª Emissão e (iii) do registro de funcionamento do Fundo;
6. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
 - (a) Gestor: RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 8.899, de 1º de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09;
 - (b) Consultor Imobiliário: RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar - parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50;
 - (c) Custodiante: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira 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 o n.º 33.868.597/0001-40;
 - (d) Escriturador: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira 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 o n.º 33.868.597/0001-40; e



(e) Audidores Independentes: KPMG Auditores Independentes, sociedade com sede no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 33, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.755.217/0001-29; .

Dessa forma, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de setembro de 2010.

Ana Paula B. dos S. Ortega
CPF: 154.182.018-70

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Nome: _____ Nome: _____
Cargo: _____ Cargo: _____

Testemunhas:

1. _____ Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

2. _____ Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

Kazuo Mizuno
CPF: 882.187.678-00

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
R. XV de novembro, 2515º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº 1.751.817

São Paulo, 22 de Setembro de 2010

Oficial Del JOSE ANTONIO MICHALUAT

Salas e Taxas recolhidas por guia

Serv. notário R\$	5.567,38
Ac. Escopo R\$	1.525,42
Imp. Esp. R\$	1.129,93
Reg. Civil R\$	282,48
T.J. R\$	282,48
Total pago R\$	8.587,49

1 7 5 1 8 1 7

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO 17 DEZ. 2010
REGULAMENTO
DO
RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII 1759454
CNPJ/MF n.º 12.594.985/0001-00

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n. 1.111, 2º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 33.868.597/0001-40 ("Administrador"), devidamente habilitada e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 1223, de 15 de janeiro de 1990, na qualidade de administrador do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (o "Fundo"), considerando que até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), cabendo, assim, única e exclusivamente ao Administrador a deliberação acerca de eventuais alterações no regulamento do Fundo ("Regulamento"), e tendo em vista às exigências formuladas pela CVM, nos termos do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 3847/2010, de 16 de dezembro de 2010, RESOLVE, por este instrumento deliberar pela alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, de acordo com a redação constante do anexo ao presente instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito.


São Paulo, 17 de dezembro de 2010.


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Leandro Vilela
Gerente de Produtos

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de Novembro 251 - 5º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado há 17 dias e Registrado em MICROFILME sob
nº 1.759.454 / a partir do registro 1.751.817
São Paulo, 17 de Dezembro de 2010

Cartório R\$	140,06
Ar Estado R\$	39,82
IPESP R\$	29,49
Registro Civil R\$	7,37
TJ R\$	7,37
Total pago R\$	224,09

Oficial Dr. JOSÉ ANTONIO MICHALUAT
Selos e Taxas recolhidos por guilte



REGULAMENTO DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF n.º 12.594.985/0001-00

FIL DEZ. 2010

MICROFILMAGEM
1759454

I- DO FUNDO

1.1- O RB CAPITAL PRIME REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente 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 demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2- O prazo de duração do Fundo é de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3- O Fundo terá 02 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de cotas seniores ("Cotas Seniores") e a outra classe de cotas subordinadas ("Cotas Subordinadas") (as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, quando em conjunto, ou quando referidas indistintamente, doravante denominadas "Cotas").

II- DO OBJETO

2.1- O Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil ("Empreendimentos Imobiliários"), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da RB Capital Prime Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade 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 10.665.873/0001-77 ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, das sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários (as "Sociedades").

2.1.1- Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos, de tempos em tempos, no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, se houver, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública 400" e "Instrução CVM 400").

2.1.2- O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderão ser realizados independentemente de autorização específica dos cotistas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

III- DO PÚBLICO ALVO

3.1- O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior ("Investidores Qualificados"), assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409").

3.1.1- Sem prejuízo do disposto no item 3.1 acima, as Cotas Subordinadas serão objeto Oferta Pública 476 (conforme definido abaixo) e serão destinadas exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas integrantes do grupo econômico do Gestor (conforme definido abaixo) e do Consultor Imobiliário (conforme definido abaixo), que sejam classificadas como Investidores Qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409 e do artigo 4º da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476").

3.1.2- Para fins do disposto no item 3.1.1 acima, serão consideradas integrantes do grupo econômico do Gestor e do Consultor Imobiliário as pessoas físicas ou jurídicas controladoras, controladas, coligadas ou sob o controle comum do Gestor e do Consultor Imobiliário, direta ou indiretamente.

IV- DA ADMINISTRAÇÃO

4.1- O Fundo é administrado pelo **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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 o nº 33.868.597/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1223, de 18 de Janeiro de 1990 ("Administrador").

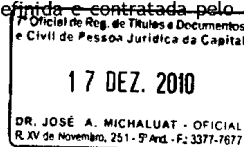
4.2- A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.899, de 1º de agosto de 2006 ("Gestor").

4.2.1- O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

4.3- A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **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 ("Consultor Imobiliário").

4.3.1- O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

4.4- A atividade de auditor independente será exercida por uma das quatro principais empresas de auditoria com atuação no território brasileiro, a ser definida e contratada pelo administrador ("Auditor Independente").



4.5- Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.5.1- O Administrador e o Gestor do Fundo deverão 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.

4.5.2- São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e/ou do Gestor, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

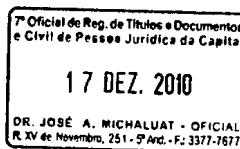
III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas, ressalvado o tratamento específico dispensado às diferentes classes de Cotas.

4.5.3- O Administrador, o Gestor e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.5.4- O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.6- O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:



3

- I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e
- VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

V- DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1- O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, em até 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, o qual tem por objeto participar das Sociedades proprietárias e desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários.

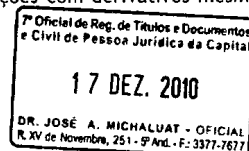
5.1.1- Referida política de investimentos visa a remunerar o investimento realizado pelos Cotistas através do pagamento de remuneração percebida na exploração dos Empreendimentos Imobiliários, ou ainda pelo aumento do valor patrimonial das Cotas do Fundo.

5.1.2- Para atender às necessidades de liquidez do Fundo e observar os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, as disponibilidades financeiras do Fundo que ainda não tenham sido distribuídas aos Cotistas poderão ser aplicadas, a exclusivo critério do Gestor, em títulos públicos ou privados e em valores mobiliários, incluindo mas não se limitando a cotas de fundos de investimento, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, emitidos por instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

5.1.3- Para os fins do subitem 5.1.2, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.4- 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 § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

5.1.5- É vedado ao Fundo contratar quaisquer operações com derivativos mesmo para fins de proteção patrimonial.



4 9

5.2- 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.

VI- DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

- I- Preponderantemente, os ativos descritos no item 2.1 acima; e
- II- Títulos públicos ou privados e valores mobiliários a que se refere o subitem 5.1.2, acima.

6.2- Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

6.2.1- Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício do Fundo, por sociedade especializada indicada pelo Consultor Imobiliário, nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.2- Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Custodiante (conforme definido abaixo), os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Custodiante e alterado de tempos em tempos.

VII- DAS COTAS

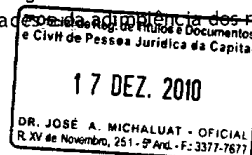
7.1- As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.2- As Cotas do Fundo serão divididas em Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos.

7.2.1- Cada Cota, seja ela Sênior ou Subordinada, confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

7.3- O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, acrescida da variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), de acordo com a fórmula prevista no subitem 7.3.2, abaixo ("Benchmark").

7.3.1- O Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores dependerá da performance dos Empreendimentos Imobiliários que integram indiretamente a carteira do Fundo, bem como do percentual de vendas de suas unidades, a ser determinada em função da



adquirentes, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

7.3.1.1- As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.3.2- O Benchmark será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

“Pagamento” = valor do pagamento esperado da Cota Sênior na Data de Pagamento, devido aos cotistas detentores das Cotas Seniores conforme estipulado no item 11.4 deste Regulamento, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo: (i) Amortização da Cota Sênior, (ii) Atualização Monetária, e (iii) Juros Remuneratórios, sendo cada um dos itens considerado quando aplicável.

“Data de Pagamento” = data do Pagamento esperado pelos titulares das Cotas Seniores, a ocorrer no 10º (décimo) dia útil de cada mês, conforme definido no item 7.4. abaixo. Caso não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento.

“Data de Cálculo” = último dia útil de cada mês imediatamente anterior à Data de Pagamento.

“Amortização da Cota Sênior” = conforme estabelecido no item 7.4 deste Regulamento.

“Atualização Monetária” = diferença obtida entre o VCS_a e o VCS_i , conforme abaixo definidos, na Data de Cálculo em referência.

“Juros Remuneratórios” = valor dos juros esperados da Cota Sênior na Data de Pagamento, calculado com base nos juros do Benchmark acumulado desde a Primeira Data de Integralização até a Data de Cálculo. Valor em reais, calculados com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento, sedo que:

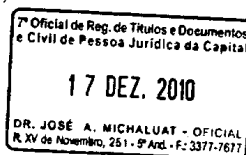
$$\text{Juros Remuneratórios} = (\text{Fator de Juros} - 1) \times VCS_a, \text{ onde:}$$

“Fator de Juros” = fator de juros esperado da Cota Sênior na Data de Pagamento, calculado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{dcp}{252}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

i = juros de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, expresso em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, informado com 2 (duas) casas decimais.

dcp = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização da Cota Sênior ou a última Data de Cálculo, o que tiver ocorrido por último, exclusive, e a Data de Cálculo em referência, inclusive.



6

VCS_n = valor atualizado monetariamente da Cota Sênior pelo fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, calculado nos termos do inciso I do item 8.12 abaixo, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, sendo que:

$$VCS_n = VCS_i \times C, \text{ onde:}$$

VCS_i = Primeiro Valor de Integralização da Cota Sênior, ainda não amortizado, calculado/informado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

C = significa, para cada Data de Cálculo, o fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_n}{NI_{n-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right], \text{ onde:}$$

NI_n = significa (i) caso a Data do Cálculo seja entre os dias 1 e 14 do mês, o número-índice IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Cálculo, ou (ii) caso a Data de Cálculo seja entre os dias 15 e 31 do mês, o número-índice IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Cálculo.

NI_{n-1} = significa o número-índice IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao NI_n .

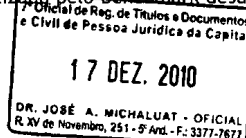
dcp = conforme definido acima.

dct = número de dias úteis existente no mês compreendido entre a Primeira Data de Integralização da Cota Sênior, exclusive, e a primeira Data de Cálculo, inclusive, ou entre a Data de Cálculo anterior, exclusive, e a próxima Data de Cálculo, inclusive, conforme o caso.

Estando certo que a cada Pagamento efetivamente realizado, o "C" deverá deixar de acumular o último período em referência. Utilizando-se para fins do início do novo cálculo de "C" a última Data de Cálculo ocorrida, exclusive.

Observações:

- (a) "**Primeira Data de Integralização**": a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas pelos cotistas, a ser realizada pelo Primeiro Valor de Integralização.
- (b) "**Primeiro Valor de Integralização**": valor de integralização das Cotas pelos cotistas na Primeira Data de Integralização, equivalente ao valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (ou seja, o valor unitário das Cotas na Data de Emissão).
- (c) "**Data(s) de Integralização**": data(s) em que serão integralizadas as Cotas, após a Primeira Data de Integralização, a ser realizada pelo Valor de Integralização.
- (d) "**Valor de Integralização**": valor de integralização das Cotas em cada Data de Integralização, equivalente ao Primeiro Valor de Integralização atualizado pelo Benchmark desde a Primeira



Data de Integralização até cada Data de Integralização, levando em consideração as amortizações realizadas.

7.3.3- Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

7.3.4- Se em qualquer data de cálculo do Benchmark não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do subitem 7.3.3, acima, será replicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

7.4- O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa e a exclusivo critério do Gestor, deverá realizar os seguintes pagamentos, no 10.º (décimo) dia útil de cada mês ("Data de Pagamento"), a partir da data de concessão do registro para funcionamento do Fundo pela CVM, inclusive, observada a seguinte ordem de prioridades:

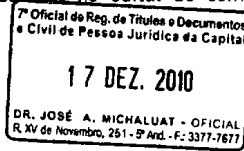
- I- primeiro, para o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo;
- II- o saldo (se houver), para o pagamento da remuneração das Cotas Seniores nas Datas de Pagamento anteriores, até o montante do Benchmark acumulado até a Data de Cálculo em referência;
- III- o saldo (se houver), para o pagamento da amortização das Cotas Seniores, de acordo com o valor das Cotas Seniores nos termos do item 8.12, abaixo;
- IV- o saldo (se houver) será completamente destinado aos titulares das Cotas Subordinadas, após a amortização integral das Cotas Seniores.

7.4.1- As Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas, conforme a ordem de prioridades estabelecida no item 7.4, acima, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo.

7.4.2- Amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas ("Cotas Remanescentes") e, nesta hipótese, os titulares das Cotas Remanescentes convocarão Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação, continuidade do Fundo e/ou os critérios de distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Remanescentes.

7.5- O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista ("Escriturador").

7.6- O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data da convocação da 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.



8

7.7- Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: (a) o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário; (c) sociedades ligadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive seus sócios, diretores e funcionários.

7.7.1- Não se aplica o disposto no item 7.7, 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, 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.

7.7.2- Não se aplica, ainda, o disposto no item 7.7, acima, especificamente na hipótese de as matérias objeto de deliberação na Assembleia Geral de Cotistas serem aquelas previstas nos incisos V e XV do item 16.1, abaixo, bem como na hipótese do item 16.8.2, a fim de que os direitos dos titulares das Cotas Subordinadas não sejam prejudicados, com o que os Cotistas do Fundo desde já concordam, ao ingressarem no Fundo mediante assinatura do respectivo Termo de Adesão a este Regulamento.

7.8- Os Cotistas do Fundo:

I- Não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e

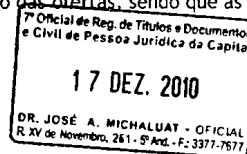
II- Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.8.1- De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

VIII- DA EMISSÃO DE COTAS

8.1- O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, emitirá, em sua 1ª emissão, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor global de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão, qual seja, 22 de setembro de 2010 (“Data de Emissão”), sendo (i) 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), as quais serão objeto de Oferta Pública 400, e (ii) 200.000 (duzentas mil) Cotas Subordinadas, no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Pública 476” e, em conjunto com Oferta Pública 400, “Oferta Pública”).

8.1.1- O montante mínimo de Cotas Seniores que deverá ser subscrito, no âmbito da 1ª Emissão, é de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, sob pena de cancelamento das ofertas, sendo que as Cotas



9

Subordinadas a serem subscritas e integralizadas, no âmbito da 1ª Emissão, deverão representar 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente subscritas do Fundo.

8.1.2- As Cotas Seniores da 1ª emissão do Fundo deverão ser integralizadas, nos termos do item 8.5 abaixo e do artigo 55 da Instrução CVM 472, em moeda corrente nacional, e as Cotas Subordinadas da 1ª emissão do Fundo poderão ser integralizadas por quaisquer das formas admitidas pelo item 8.5, abaixo, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento.

8.1.3- A Oferta Pública 476 estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476. Adicionalmente, no âmbito da Oferta Pública 476, as Cotas Subordinadas poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM 476 e deste Regulamento.

8.2- A subscrição das Cotas da Oferta Pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização.

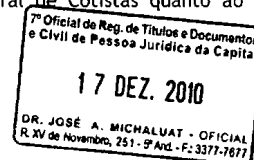
8.3- No caso da Oferta Pública 400, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta Pública 400 de Cotas do Fundo. No caso da Oferta Pública 476, caso a oferta não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o *caput* do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.3.1- O prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos da subscrição de Cotas será de até 30 (trinta) dias contados da referida subscrição.

8.4- 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) e outras informações determinadas pelo Administrador. Caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

8.5- O Fundo, por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, poderá:

- I- admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II- dispensar a elaboração de Prospecto;
- III- dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV- dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e



V- prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

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

8.7- Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no item 8.1 e seus subitens, acima, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas na forma do Capítulo XVI, abaixo, observado que:

I- O valor de cada nova Cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;

II- Ao(s) Cotista(s) de cada classe em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas apenas da respectiva classe, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas da respectiva classe pela CVM;

III- Na nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas da mesma classe ou da outra classe, ou, ainda, a terceiros;

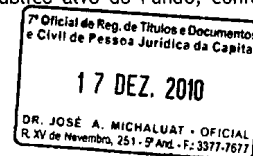
IV- As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes da respectiva classe, observadas as distinções entre as classes de Cotas existentes; e

V- Na nova emissão, as novas Cotas Subordinadas subscritas deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das novas Cotas subscritas.

8.8- Para as eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, 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 e/ou da Instrução CVM 476.

8.8.1- 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 Pública 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.

8.9- 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 neste Regulamento.



11

8.10- Não obstante o disposto no item 8.9, acima, nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779/99”), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.11- As Cotas integralizadas na Primeira Data de Integralização serão integralizadas pelo Primeiro Valor de Integralização. As Cotas integralizadas posteriormente à Primeira Data de Integralização serão integralizadas pelo Primeiro Valor de Integralização atualizado desde a Primeira Data Integralização até a data da efetiva integralização posterior, ou seja, pelo valor da Cota do dia, conforme cálculo previsto neste Regulamento.

8.11.1- Caso seja admitida a integralização de Cotas do Fundo mediante chamada de capital, a Administradora deverá enviar ao subscritor uma notificação para que proceda à efetiva integralização das Cotas subscritas com antecedência mínima de 10 (dez) dias da sua realização, sem prejuízo dos demais termos estabelecidos em compromisso de investimento firmado, bem como no respectivo boletim de subscrição.

8.12- O valor das Cotas do Fundo será calculado da seguinte forma:

I- O valor de cada Cota Sênior será igual ao menor dos seguintes valores:

a) $VCS = A + B$, onde:

“VCS” significa o valor da Cota Sênior;

“A” significa o valor da Cota Sênior após as amortizações anteriores, observado que, antes da primeira Data de Pagamento, “A” será equivalente ao Primeiro Valor de Integralização da Cota Sênior;

“B” significa a remuneração esperada da Cota Sênior com base no Benchmark acumulado desde a Data de Cálculo anterior até a Data de Cálculo em referência, observado que, antes da primeira Data de Pagamento, “B” será equivalente à remuneração esperada da Cota Sênior com base no Benchmark acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Cotas da primeira emissão.

Ou

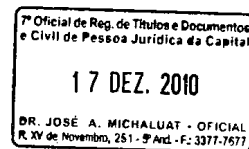
b) Valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas Seniores.

II- O valor de cada Cota Subordinada será igual a:

$(PL - T)/NCS_{sub}$, onde:

“PL” significa o patrimônio líquido do Fundo;

“T” significa o valor total das Cotas Seniores; e



12

“NCSub” significa o número de Cotas Subordinadas.

8.13- O Administrador manterá as Cotas Seniores registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e as Cotas Subordinadas poderão ser registradas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA ou em mercado de balcão organizado, inclusive no SF Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”).

8.13.1- Quando da negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar a classificação do novo Cotista como Investidor Qualificado, nos termos previstos neste Regulamento.

8.13.2- Nos termos da Instrução CVM 476, as Cotas Subordinadas objeto da Oferta Pública 476 somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, observado que os respectivos adquirentes deverão enquadrar-se no público alvo do Fundo, conforme descrito nos itens 3.1.1 e 3.1.2 deste Regulamento.

IX- DO GESTOR

9.1- O Gestor do Fundo realizará, observado o Contrato de Gestão: (i) a gestão de 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 o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

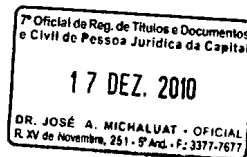
9.2- A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.3- Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

X- DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1- O Administrador contratará, o Consultor Imobiliário, por meio da celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste serviços de consultoria imobiliária, como:

I- Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;



13

II- Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários;

III- Acompanhamento da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

IV- Atividades descritas no subitem 6.2.1, acima, e nos subitens 10.1.1 e 10.1.2, abaixo; e

V- Orientação do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento.

10.1.1- O Administrador, por meio do Consultor Imobiliário, manterá departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários.

10.1.2- Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Regulamento, o Consultor Imobiliário deverá disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo 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, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM 472.

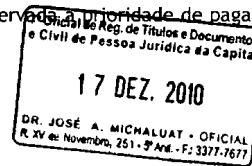
10.2- A remuneração do Consultor Imobiliário arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

XI- DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1- 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 19.1 do presente 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.

11.1.1- Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores distribuídos a título de dividendos do Veículo de Investimento, das receitas de eventual venda ou cessão de ativos integrantes do patrimônio do Fundo e dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em títulos e valores mobiliários de que trata o subitem 5.1.2, acima, excluídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo.

11.2- O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano, observada a prioridade de pagamentos estabelecida no item 7.4, acima.



14

11.3- Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão 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 Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

11.4- Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.2, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

XII- DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

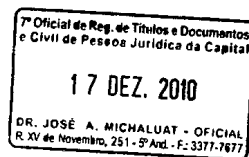
12.1- Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I- Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

- a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
- 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 ônus reais.

II- 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 às operações e patrimônio do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e



15

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

III- Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, 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;

IV- Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V- Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI- Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

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

IX- Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X- Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI- Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

XII- Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

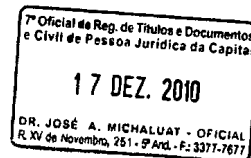
a) exemplar do Regulamento do Fundo;

b) Prospecto de Oferta Pública 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.

12.2- É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I- Receber depósito em sua conta corrente;



16

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

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

IV- Aplicar no exterior recursos captados no país;

V- Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI- Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII- Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII- Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX- Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X- Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

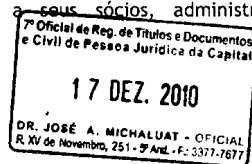
XII- Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1- A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2- O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

12.3- É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

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



17

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

III- Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

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

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

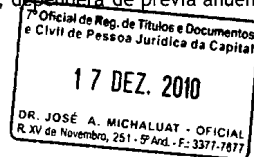
12.6- O Administrador e o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1- A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

12.6.2- O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

12.6.3- A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

12.6.4- A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso de o Administrador e/ou Gestor, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.



18

XIII- DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

I-Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da 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 existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, na hipótese de imóveis em construção integrem diretamente o patrimônio do Fundo;

III- Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do 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;

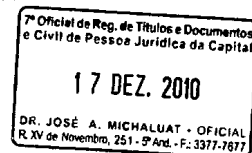
2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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, 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 Consultor Imobiliário, 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;



19

- 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 do artigo 39 da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

VI- Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII- Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (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;

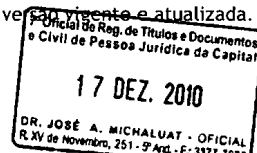
IX- Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

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 do Fundo.

13.1.1- A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

13.1.2- As informações referidas no inciso X do item 13.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento.

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



20

[Handwritten signature]

13.1.4- Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, ou no endereço eletrônico: <http://www.citi.com.br/corporate> (na página principal, clicar na seção "Prospectos").

13.1.5- O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas via correio eletrônico e (ii) enviar ao mercado em que as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

II- Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III- Prospecto, se houver, 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.

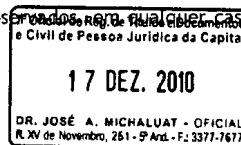
13.1.5.1- A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para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

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

XIV- DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1- Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,3% (três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, sendo que, da referida remuneração:

I- caso o patrimônio líquido do Fundo seja: (i) inferior a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), 0,16% (dezesseis centésimos por cento) e 0,07% (sete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador e ao Custodiante/Escriturador, respectivamente; e (ii) superior a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (inclusive), 0,14% (quatorze centésimos por cento) e 0,06% (seis centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador e ao Custodiante/Escriturador, respectivamente, observados, no que couber, os



21

valores mínimos de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) e R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devidos ao Administrador e ao Custodiante/Escriturador, respectivamente;

II- o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor, nos termos Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário ("Contrato de Gestão").

14.1.2- As remunerações do Custodiante/Escriturador e do Gestor serão deduzidas da Taxa de Administração devida ao Administrador e pagas diretamente pelo Fundo.

14.1.3- Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.1.4- Taxa de Performance: Não há.

14.2- Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 14.1, I, acima.

14.3- Caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

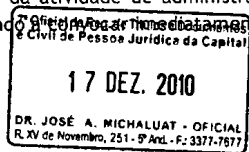
XV- DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

15.1- O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1- 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 concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2- É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.3- Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a



Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.4- O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.5- No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

15.1.6- Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

15.1.7- Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

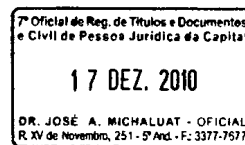
15.2- No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.2.1- Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2- Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.2.3- Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

15.3- Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.



23

15.3.1- A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4- Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XVI- **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

16.1- Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I- Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II- Alteração do Regulamento do Fundo;

III- Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV- Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário;

V- Autorização para a emissão de novas Cotas Subordinadas do Fundo;

VI- Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII- Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

VIII- Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

IX- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X- Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM 472;

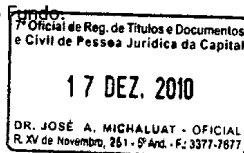
XI- Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XII- Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII- Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

XIV- Eleição dos substitutos do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e

XV- Autorização para a emissão de novas Cotas Seniores do



24

16.1.1- A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2- O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3- Na forma do item 8.1.2 acima, as Cotas Subordinadas objeto da 1ª emissão do Fundo poderão ser integralizadas mediante a entrega de cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, sendo dispensada, para efeitos dos incisos VIII e X do item 8.1.2 acima, a manifestação da Assembleia Geral de Cotistas.

16.2- Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

16.2.1- A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas (no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.2.2- O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

16.3- A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1- A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

16.3.2- A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3- Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

16.3.4- O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

16.3.5- A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4- As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

16.5- As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital

17 DEZ. 2010

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. IV de Agosto, 211, 5º And. F: 3377-7577

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

16.6- A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos II, VI, IX e XI do item 16.1 deste Regulamento, que dependerão de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Em caso de deliberação sobre o inciso II do item 16.1 acima que envolva a alteração do Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, a Assembleia Geral dependerá de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Seniores e percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo.

16.7- Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8- As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas, realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvados os *quoruns* qualificados dispostos nos subitens 16.8.1, 16.8.2 e 16.8.3.

16.8.1- Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XI do item 16.1 deste Regulamento.

16.8.2- Dependerão da aprovação de Cotistas que representem (i) a maioria das Cotas Seniores emitidas pelo Fundo e (ii) a maioria das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo, as deliberações referentes à matéria prevista no inciso II do item 16.1 deste Regulamento que envolvam alteração do Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores.

16.8.3- As deliberações de autorização para a emissão de novas Cotas Subordinadas do Fundo, conforme previsto no inciso V do item 16.1, acima, serão tomadas única e exclusivamente pelos titulares das Cotas Subordinadas, por maioria de votos dos presentes.

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

16.9.1- Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

16.10- 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

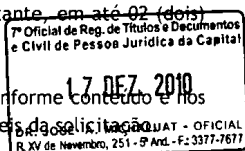
III- Ser dirigido a todos os Cotistas.

16.10.1- 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 estabelecidos na Instrução CVM 472.

16.10.2- O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I- Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante ~~em até 02 (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 05 (cinco) dias úteis da solicitação.



16.10.3- O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

16.10.4- O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5- Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

XVII- DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

I- Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II- Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

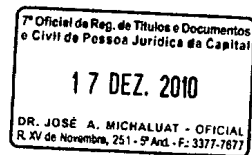
III- Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

XVIII- DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

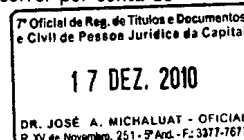
18.1- Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

- 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 ou na Instrução CVM 472;
- IV- Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, bem como honorários e despesas de controladoria do Fundo;
- VI- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio, se for o caso;
- 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, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.3 acima;
- IX- Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;
- X- 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, se for o caso;
- XI- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XIII- Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;



- XIV- Gastos com a avaliação dos ativos do Fundo a que se refere o subitem 6.2.2, acima;
- XV- Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XVI- Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1- Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.



XIX- DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

19.1.1- O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

19.1.2- As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

XX- DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1- Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.



20.1.1- As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I- A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas;

II- A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III- A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

20.1.2- Consideram-se pessoas ligadas:

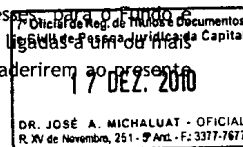

29 

I- A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus 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, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, 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.

20.1.3- Não configura e não configurará situação de conflito de interesses para o Fundo e seus Cotistas, o fato de o Gestor e o Consultor Imobiliário serem pessoas físicas e jurídicas ligadas a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.



XXI- DA CUSTÓDIA

21.1- Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o Administrador deverá 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 qual será adiante designado como “Custodiante”.

21.1.1- O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

XXII- DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

22.1- O Fundo terá prazo de duração determinado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por esgotamento do prazo, ou por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação de titulares representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas.

22.1.1- Na hipótese da Assembleia deliberar sobre a liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo para resgate antecipado, pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

I- as Cotas Seniores terão prioridade de resgate sobre as Cotas Subordinadas;

II- as Cotas Subordinadas somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;

III- durante o prazo para resgate antecipado, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional;

IV- Somente haverá o pagamento das Cotas Seniores e depois das Cotas Subordinadas entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

22.1.2- Não obstante o disposto no item 22.1.1, acima, caso os Cotistas não cheguem a acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de ativos do Fundo aos Cotistas via entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas.

22.1.2.1- Nos termos do item 22.1.2 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão vendidos em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

22.1.2.2- No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

22.1.2.3- Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

22.1.3- O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

22.2- 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.

Resgate das Cotas
Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
17 DEZ 2010
OFICIAL
DR. JOSÉ
A. N. de Azevedo, 251, 8º And.
P. 3377-7677

22.2.1- 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.

22.3- Após a partilha de acordo com o subitem 22.1.1, 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.

22.3.1- 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.

22.3.2- 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 subitem 22.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

22.4- 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.

22.5- Após a partilha dos ativos, 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 a que se refere o *caput*, 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.

XXIII- DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

23.1- A Lei 9.779 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.

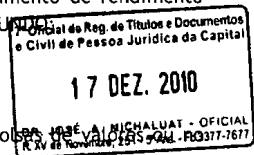
23.1.1- O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do item 23.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

23.2- De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, 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, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

I- O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

II- O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

III- As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.



23.2.1- Nos termos do §4º do Artigo 66 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, de 5 de abril de 2010 ("IN SRF 1.022"), a isenção prevista no item 23.2 acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

23.2.2- 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 23.2, acima; já quanto ao inciso III, o Administrador manterá as Cotas Seniores registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA e as Cotas Subordinadas poderão ser registradas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA ou em mercado de balcão organizado, inclusive no SF Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

23.3- Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; IN SRF 1.022, artigo 69, caput).

23.3.1- No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo Fundo e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados no caput, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN SRF 1.022 e Instrução Normativa SRF nº 208/02.



23.3.2- A isenção mencionada no item 23.3, acima, não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; IN SRF 1.022, artigo 39.

23.3.3- O tratamento diferenciado mencionado no item 23.3, acima, não se aplica, além da exceção mencionada no parágrafo anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), os quais estarão sujeitos as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

23.3.4- Observado o disposto neste item 23.3 e seus subitens, acima, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de Cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

23.4- Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, alterado pelo Decreto nº 7.330, de 18 de outubro de 2010.

23.4.1- A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro continua sujeita a alíquota de 20% (vinte por cento).

XXIV- DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E ARBITRAGEM

24.1- Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

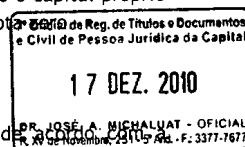
24.2- Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

XXV- DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

25.1- A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.rbcapital.com.br> (na página principal, clicar na seção "Linhas de Negócios", depois em "Gestão de Fundos" e depois "Política de Voto").

XXVI- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

26.1- O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advier de exigência legal ou regulamentar.



26.2- Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade do Rio de Janeiro - RJ e na Cidade de São Paulo - SP.

XXVII- DOS FATORES DE RISCO

27.1- Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo, se houver:

27.1.1- 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 de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

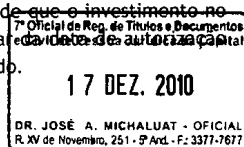
Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o Investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

27.1.2- 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 Seniores dependerá, não obstante a subordinação de Cotas prevista no Regulamento, 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 venda das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao Fundo. Não obstante a possibilidade de, eventualmente, não serem comercializadas algumas das unidades autônomas dos Empreendimentos



Imobiliários, o Fundo ainda estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes enquanto não forem solvidas todas as parcelas acordadas nos contratos.

27.1.3- 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.

27.1.4- Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas Seniores no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

27.1.5- Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

27.1.6- Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários

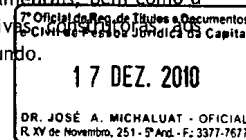
Os Empreendimentos Imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos Empreendimentos Imobiliários, na obtenção do correspondente "habite-se" e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Empreendimentos Imobiliários por parte das respectivas construtoras, bem como a não entrega dos Empreendimentos Imobiliários por parte dos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

27.1.7- Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, 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.

27.1.8- Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais Empreendimentos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades,



para o Veículo de Investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

27.1.9- Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos Empreendimentos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

27.1.10- Risco de questionamento estrutural

Embora de uso comum pelo mercado, a estrutura utilizada para condução dos Empreendimentos Imobiliários pelas Sociedades pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

27.1.11- Riscos Tributários

A Lei n.º 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 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 n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 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 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 n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo.

Oficial de Reg. de Fundos e Documentos
17 DEZ. 2010
R. XV de Novembro, 251 - 9.º And. - F. 3377-7877

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 n.º 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas 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.

O Capítulo XXIII deste Regulamento, referente à alteração de tratamento tributário do Fundo, contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

27.1.12- 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.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

17 DEZ. 2010

DR. JOSÉ A. MICALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - T. And. - F.: 3377-7677

27.1.13- Riscos Macroeconômicos Gerais

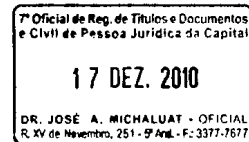
O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

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 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado, conforme demonstrado no Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas Seniores para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota Sênior no mercado secundário no curto prazo.

27.1.14- 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 por meio 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.

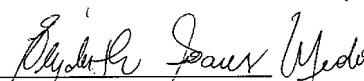
27.1.15- Risco relativo ao Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores

Os Cotistas Seniores estão sujeitos a riscos relacionados ao Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tal Benchmark será alcançado e (ii) a remuneração dos Cotistas depende da performance dos Empreendimentos Imobiliários e, por consequência, do recebimento de dividendos e outros recursos oriundos do Veículo de Investimento, bem como da disponibilidade financeira do Fundo, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores.

27.1.16- 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.

São Paulo, 17 de dezembro de 2010.

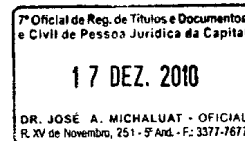


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: **Leandro Vilela**
Cargo: **Gerente de Produtos**

Administrador

Nome: **ELIZABETH SOARES MIOTTO**
Cargo: **PRODUCT MANAGER**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores esforços, das Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES
ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII**

Pelo presente instrumento, as PARTES (doravante assim designadas em conjunto e cada qual individualmente, como "PARTE"):

I. RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF n.º 12.594.985/0001-00, ("FUNDO"), neste ato representado por sua 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 ("ADMINISTRADORA"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados; e

II. MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("COORDENADOR LÍDER"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados.

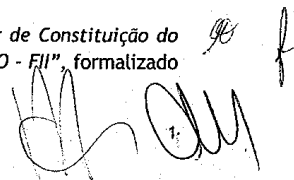
RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Contrato") que se regerá pela legislação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS, APROVAÇÕES E REGISTROS DA EMISSÃO

1.1. O presente Contrato é, neste ato, firmado pelas PARTES visando a oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas seniores do FUNDO ("Oferta"), de 800.000 (oitocentas mil) cotas seniores ("Cotas Seniores"), com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando a Emissão o valor total inicial de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), ficando estabelecido que a aplicação inicial mínima no FUNDO será de 300 (trezentas) cotas. A Oferta dependerá de autorização específica da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") prevista na Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que o funcionamento do FUNDO dependerá da subscrição e integralização de Cotas Seniores em montante igual ou superior a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

1.2. O FUNDO e suas cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no Regulamento do FUNDO.

1.3. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", formalizado



em 22 de setembro de 2010 pela ADMINISTRADORA, que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento") e a realização da Oferta. O Regulamento foi alterado em: (i) 05 de outubro de 2010, por meio do *Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo*, que também re-ratificou a Primeira Emissão; (ii) 19 de novembro de 2010, por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo*, que também re-ratificou a Primeira Emissão. O instrumento de constituição do Fundo, bem como o inteiro teor de seu Regulamento, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817, sendo que: (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 05 de outubro de 2010; e (ii) o Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1756666, em 22 de novembro de 2010.

1.4. A distribuição pública das Cotas Seniores será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472.

CLAUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O COORDENADOR LÍDER, segundo os termos e condições deste Contrato, compromete-se a distribuir as Cotas Seniores da 1ª Emissão do FUNDO publicamente, sob regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto na Cláusula Terceira abaixo ("Melhores Esforços").

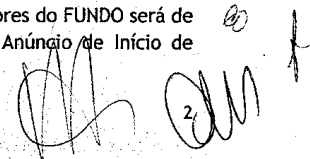
CLAUSULA TERCEIRA - DO REGIME DE COLOCAÇÃO E DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. A distribuição das Cotas Seniores do FUNDO, prevista neste Contrato, será realizada na forma e condições seguintes:

(i) A colocação das Cotas Seniores do FUNDO será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400 e em regime de Melhores Esforços, não sendo atribuída ao COORDENADOR LÍDER qualquer responsabilidade por eventuais cotas não colocadas.

(ii) A colocação pública das Cotas Seniores do FUNDO somente terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO, observada a possibilidade de reservas nos termos do item 3.2 (i) abaixo;

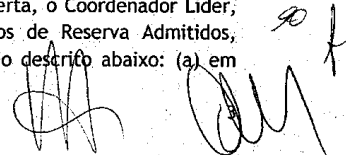
(iii) O prazo máximo para colocação pública das Cotas Seniores do FUNDO será de até 06 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início de



Distribuição, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento.

3.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o COORDENADOR LÍDER deverá realizar a Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM n.º 400, fixado nos seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

- a. No âmbito da Oferta, qualquer investidor interessado em investir em Cotas Seniores, incluindo as Pessoas Vinculadas, definidas no Prospecto da Oferta, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas Seniores junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, ou seja, até o dia 16/12/2010, mediante assinatura de Pedido de Reserva, observado o "Valor Mínimo de Aplicação", qual seja o equivalente a 300 (trezentas) Cotas Seniores do Fundo.
- b. No âmbito da Oferta, os investidores poderão formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação da totalidade das Cotas Seniores da Primeira Emissão até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente à Subscrição Mínima 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 Seniores indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas Seniores efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas Seniores originalmente objeto da Oferta Pública, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu pedido de reserva atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Aplicação. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas Seniores no âmbito da Oferta Pública até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "a" acima serão automaticamente cancelados.
- c. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas Seniores ofertada, será vedada a colocação das Cotas Seniores junto às Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados.
- d. Caso o total de Cotas Seniores objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores efetivamente admitidos à Oferta - ou seja, desconsiderados aqueles que tenham sido cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta ou nos termos dos parágrafos acima - ("Pedidos de Reserva Admitidos"), seja superior ao montante de Cotas Seniores objeto da Oferta, o Coordenador Líder, atenderá, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva Admitidos, observado, se for o caso, o critério de rateio descrito abaixo: (a) em

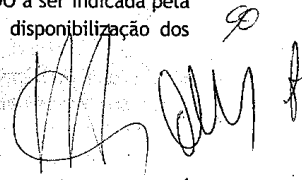


primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas Seniores, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3.000 (três mil) Cotas Seniores por investidor ("Montante Preferencial"); (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea "a" acima, as Cotas Seniores remanescentes serão rateadas entre os investidores proporcionalmente ao montante de Cotas Seniores indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao investidor, não sendo consideradas frações de Cotas Seniores; (c) caso o montante destinado para o atendimento da Oferta seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 3.000 (três mil) Cotas Seniores por investidor, conforme estabelecido na alínea (a) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva Admitidos, não supere o montante total de Cotas Seniores objeto da Oferta Pública; e (d) após alocadas as Cotas Seniores, nos termos das alíneas (a), (b) e (c) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas Seniores entre os investidores que aderirem à Oferta.

- e. Até o final do dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados ao investidor, pelo Coordenador Líder ou pelo distribuidor contratado que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas Seniores alocadas ao investidor, após o atendimento, se for o caso, dos critérios de rateio previstos acima.
- f. A primeira liquidação financeira das Cotas Seniores do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais do mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

3.2.1. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira da Oferta, a qual será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais do mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), serão realizadas junto à ADMINISTRADORA, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas Seniores do FUNDO contatar diretamente o COORDENADOR LÍDER após a primeira liquidação financeira da Oferta.

3.2.2. Na hipótese do item 3.2.1 acima, a integralização das Cotas Seniores será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do FUNDO a ser indicada pela ADMINISTRADORA, pelo valor da Cota Sênior no dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor.



CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS SENIORES DO FUNDO

4.1. As Cotas Seniores do FUNDO serão subscritas, na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, pelo seu valor de emissão unitário, qual seja R\$ 100,00 (cem reais), conforme previsto no Regulamento, sendo que as Cotas Seniores serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, na forma do Regulamento do FUNDO, observada a aplicação mínima, na forma do Item 8.1.1 do Regulamento do FUNDO. Após a primeira integralização de Cotas Seniores do FUNDO, as Cotas Seniores serão integralizadas pelo valor da Cota Sênior do dia, calculada conforme previsto no Prospecto e no Regulamento do Fundo.

4.2. O COORDENADOR LÍDER prestará serviços de distribuição das Cotas Seniores do FUNDO, consistindo no agenciamento de investidores, pessoas jurídicas ou físicas em geral, investidores institucionais, domiciliadas no país ou no exterior, inclusive outros fundos de investimento (em conjunto "Investidores" e individualmente "Investidor"), para aplicação de recursos no FUNDO.

4.3. O COORDENADOR LÍDER declara conhecer o inteiro teor do Regulamento do FUNDO incluindo, sem limitação, a política de investimentos, os riscos envolvidos e as taxas de administração, performance e demais taxas e despesas praticadas, e obriga-se a informá-las com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

4.4. Cada uma das PARTES compromete-se a manter este Contrato disponível à CVM, bem como encaminhar cópia do mesmo à referida autarquia na forma e prazo por ela determinados, caso assim lhe seja requisitado. Nessa hipótese, a PARTE a quem tenha sido solicitado o envio de cópia do Contrato deverá comunicar prontamente tal fato a outra PARTE.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. A fim de possibilitar a efetiva distribuição das Cotas Seniores do FUNDO, a ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, obriga-se a:

(i) Preparar, em colaboração com o COORDENADOR LÍDER, todos os documentos requeridos pela Instrução CVM nº 400 e pela Instrução CVM nº 472, com todas as informações nela exigidas para análise e registro da Oferta, bem como outras que forem solicitadas pela CVM, incluindo todos os materiais e documentos necessários à Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO;

(ii) Responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO;

(iii) Preencher, em colaboração com o COORDENADOR LÍDER, todos os documentos necessários para o registro da Oferta junto à CVM, e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Cotas Seniores do FUNDO;

(iv) Efetuar recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada;

(v) Arcar com os custos de arquivamento e registro de todos os atos referentes à Oferta junto aos órgãos e autoridades competentes, bem como com os custos de publicação de todos os atos, anúncios e documentos correlatos à Oferta;

(vi) Contratar e arcar com todos os custos e despesas incorridos necessários ao bom desempenho da Oferta; bem como arcar com os custos decorrentes do registro da Oferta junto à CVM;

(vii) Disponibilizar o material publicitário do FUNDO, se houver, em formato "pdf" no seguinte endereço na rede mundial de computadores: www.matonedtvm.com.br, a partir do dia seguinte ao do registro do Anúncio do Início de Distribuição das Cotas Seniores do FUNDO e até às 18h00 (horário de Brasília) da data de encerramento da distribuição informada no Anúncio de Encerramento de Distribuição das Cotas Seniores do FUNDO;

(viii) Manter à disposição e apresentar quando solicitado pelo COORDENADOR LÍDER e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória, todos os documentos e informações utilizados na preparação dos documentos relacionados à Oferta;

(ix) Comunicar imediatamente ao COORDENADOR LÍDER qualquer ato ou fato relevante que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores de adquirir as Cotas Seniores do FUNDO ou de exercer direitos a elas relativos, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, o FUNDO desde já exime o COORDENADOR LÍDER, de qualquer responsabilidade decorrente do disposto no §1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, que surja como consequência do não cumprimento do disposto neste item;

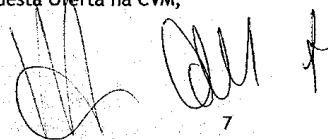
(x) Após a veiculação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, fazer com que as Cotas Seniores do FUNDO sejam registradas, por intermédio da instituição depositária responsável pela escrituração das Cotas Seniores do FUNDO, em nome dos respectivos cotistas no menor prazo possível, observado o cronograma constante do Prospecto do FUNDO, junto à BM&FBOVESPA.

5.2 O COORDENADOR LÍDER obriga-se a:

(i) Estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Cotas Seniores 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 deste Contrato;

- (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 Seniores 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 Seniores do FUNDO e demais documentos que se façam necessários;
- (v) Solicitar à CVM, juntamente com o FUNDO, o registro da Distribuição Pública das Cotas Seniores, 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 Seniores, visando a obtenção de tal registro;
- (vi) Submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO;
- (vii) Publicar, às expensas do FUNDO, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Distribuição pública das Cotas Seniores 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 Seniores 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 presente Contrato;
- (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;



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller initials on the right, with a small number '7' below them.

- (xiv) Prestar ao público investidor as informações e esclarecimentos necessários relativos à distribuição pública das Cotas Seniores 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 deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES

6.1. O COORDENADOR LÍDER declara e garante ao FUNDO, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) Está devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida; e
- (iii) Este Contrato constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições.

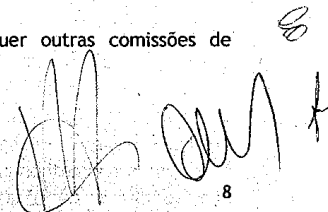
CLÁUSULA SÉTIMA - DA REMUNERAÇÃO

7.1. Será devida pelo FUNDO ao COORDENADOR LÍDER uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), adicionado de um valor bruto equivalente ao percentual de até 1,5% (um e meio por cento) sobre o montante total de Cotas Seniores efetivamente colocado, observado que as Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no item 9.1 abaixo) que realizarem a colocação e liquidação de Cotas Seniores, farão jus à remuneração prevista na forma do item 4.1 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, em função do volume financeiro de Cotas Seniores por elas efetivamente distribuído.

7.1.1. Conforme estabelecido no item 7.1 acima, caso o COORDENADOR LÍDER venha a contratar terceiros, na qualidade de Instituições Participantes, para auxiliarem na distribuição das Cotas Seniores, a remuneração de tais Instituições Participantes 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 Participantes da Oferta, conforme o procedimento da BM&FBOVESPA.

7.2. Não serão devidas ao COORDENADOR LÍDER quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

CLÁUSULA OITAVA - DA REPRESENTAÇÃO



8.1. A ADMINISTRADORA do FUNDO e o COORDENADOR LÍDER da Distribuição, ficam autorizados a representar o FUNDO perante a CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todo e qualquer documento necessário à implementação do objeto do presente Contrato.

CLÁUSULA NONA - DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NA OFERTA DE COTAS SENIORES DO FUNDO

9.1. O COORDENADOR LÍDER poderá contratar instituições integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas Seniores de emissão do Fundo, por meio da celebração de Termo de Adesão ao presente Contrato, constante do ANEXO I (“Instituições Participantes”), até a data de concessão do Registro da Oferta Pública de 1ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo, pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). A participação de Instituições Participantes não prejudicará as obrigações assumidas pelo COORDENADOR LÍDER perante o Fundo, nos termos deste Contrato. O COORDENADOR LÍDER será responsável, perante o Fundo, pela integralização das Cotas Seniores objeto da Oferta colocadas no mercado por meio de Instituições Participantes por ele contratadas.

9.2. Com o objetivo de possibilitar às Instituições Participantes cumprirem com as suas obrigações decorrentes deste Contrato, ficam elas constituídas pelo Fundo como suas procuradoras, investidas de poderes especiais a serem exercidos em conjunto ou isoladamente, para que passem quitação nos boletins de subscrição das Cotas Seniores cujo processamento venha a ser realizado por elas. Este mandato vigorará até a publicação do Anúncio de Encerramento da 1ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo.

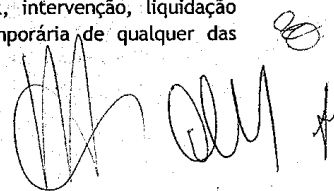
CLÁUSULA DEZ - DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

10.1. O presente contrato é celebrado por prazo indeterminado.

10.2. Qualquer das PARTES que firma o presente instrumento poderá denunciá-lo, a qualquer momento, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio, por escrito e sob protocolo, com 30 (trinta) dias de antecedência.

10.3. A denúncia deste contrato não gerará qualquer prejuízo para os Investidores, que poderão permanecer como investidores do FUNDO.

10.4. Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial se for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de qualquer das PARTES.



10.5. O inadimplemento de qualquer das cláusulas deste Contrato, não sanado pela PARTE no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação que lhe for feita pela outra PARTE, facultará à PARTE inocente o direito de denunciar o presente Contrato.

CLÁUSULA ONZE - DO ACESSO A INFORMAÇÕES

11.1. Na qualidade de prestador de serviço ao FUNDO, o COORDENADOR LÍDER terá acesso a informações a eles relativas que não estão disponíveis a Investidores ou terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

CLÁUSULA DOZE - DO SIGILO

12.1. As PARTES obrigam-se, por este instrumento, por si, seus diretores e demais representantes, prepostos e empregados, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais absoluto sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do FUNDO, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades e à operação da outra PARTE, que não as disponíveis quando da distribuição das Cotas Seniores do FUNDO.

12.2. As obrigações de sigilo previstas neste Contrato são recíprocas e se aplicam, no que forem compatíveis, às informações do DISTRIBUIDOR ou aquelas por ele detidas que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR tiverem acesso em decorrência da relação contratual existente entre as PARTES, especialmente as relacionadas a segredos de negócio, programas de computador e outras tecnologias e métodos utilizados pelo DISTRIBUIDOR na prestação de seus serviços.

12.3. Se qualquer das PARTES, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar informação sigilosa decorrente da prestação de serviços objeto deste Contrato, imediatamente dará notícia desse fato à outra PARTE e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a PARTE interpelada, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas, salvo se houver restrição legal, regulamentar, ou ainda, expedida por autoridade judicial ou fiscalizadora.

12.4. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade, prevista nesta cláusula, subsistirá à rescisão ou ao término do presente Contrato, pelo prazo de 2 (dois) anos.

CLÁUSULA TREZE - DAS RESPONSABILIDADES E DOS COMPROMISSOS

13.1. Cada uma das PARTES responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste instrumento.

13.2. O COORDENADOR LÍDER responderá perante o FUNDO e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovada culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de Cotas Seniores do Fundo.

13.3. Do mesmo modo responderá o FUNDO perante o COORDENADOR LÍDER e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo ou culpa nas obrigações descritas neste Contrato.

CLÁUSULA QUATORZE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Não há e nem será constituído fundo ou celebrado contrato para estabilização de preços ou garantia de liquidez das Cotas Seniores do Fundo no mercado secundário.

14.2. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das PARTES.

14.3. Todas as notificações e intimações entre as PARTES deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma PARTE à outra.

14.4. Os serviços prestados pelo COORDENADOR LÍDER ao FUNDO, nos termos deste Contrato não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros, observado o item 9.1 acima.

14.5. Se qualquer das PARTES, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste Contrato, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste instrumento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito.

14.6. O presente Contrato constitui o acordo integral entre as PARTES, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as PARTES.

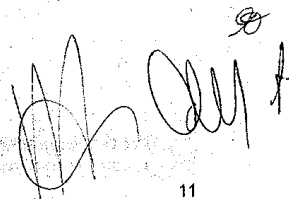
14.7. Não existe vínculo empregatício entre os funcionários de cada uma das PARTES, nem se estabelecerá entre cada uma das PARTES qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor.

14.8. O presente contrato obriga as PARTES e seus sucessores a qualquer título.

14.9. Fica eleito o foro de situação do FUNDO, previsto no respectivo Regulamento, para dirimir eventuais dúvidas entre as PARTES, relativamente ao presente Contrato.

E por estarem, assim, justos e contratados assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 29 de novembro de 2010.



(PÁGINA DE ASSINATURAS DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, FIRMADO EM 29 DE NOVEMBRO DE 2010, ENTRE RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII E

Frederico Leonel B. da Silva
RG: 50.940.320-7
CPF: 265.229.618-30
GERENTE

ENIZABETH SOARES NUNO
GERENTE

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
neste ato representado por sua insituição administradora
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ERNANDI V.P.M. DE AVILA
Diretor

Daniel Matone
Diretor

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
COORDENADOR LÍDER

Testemunhas:

1. Katia Freitas
Nome: Katia Cristina Batista de Freitas
RG: 46.543.294-3 (587)
CPF/MF: 382.382.778-36

2. Merlin Coelho
Nome: Merlin Coelho
RG: 40.581.671-6
CPF/MF: 322.984.248-02

7º Tabelionato

TABELIONATO MARQUES

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de Ernandi V.P.M. de Avila
Frederico Leonel B. da Silva Enizabete Soares Nuno
Daniel Matone Frederico Leonel B. da Silva
Frederico Leonel B. da Silva Enizabete Soares Nuno Daniel Matone

Em testemunho da verdade,
Porto Alegre, 27 de Dezembro de 2010

Francisco de Assis Marques - Tabelião Custas R\$
Maria Madalena C. Antunes - Substituto do Tabelião 2,80
Paulo Ricardo Santos Frtes - Escrevente Autorizado
Edison de Oliveira Zeferino - Escrevente Autorizado

0460.01.1000314.00283

0460.01.1000314.00284

ANEXO I ao CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

MINUTA DO TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente Instrumento Particular ("Termo de Adesão"), as Partes:

1. Como Coordenador Líder da Oferta:

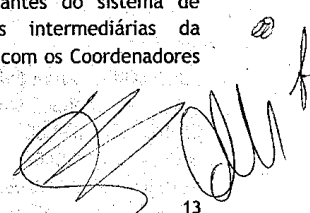
MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, ("COORDENADOR LÍDER"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados;

2. Como Instituição Participante:

[Instituição Participante], [qualificação];

CONSIDERANDO QUE o RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF n.º 12.594.985/0001-00, registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o código [•], em [•] de [•] de 20[•] ("FUNDO"), representado por sua 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 ("ADMINISTRADORA"), pretende realizar distribuição pública de 800.000 (oitocentas mil) cotas seniores ("Cotas Seniores"), com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando a Emissão o valor total inicial de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), ficando estabelecido que a aplicação inicial mínima no FUNDO será de 300 (trezentas) cotas.

CONSIDERANDO QUE a Oferta dependerá de autorização específica da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que o funcionamento do FUNDO dependerá da subscrição e integralização de Cotas Seniores em montante igual ou superior a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sob coordenação do Coordenador Líder da Oferta e com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição ("Coordenadores Contratados") e instituições intermediárias da BM&FBOVESPA ("Corretoras", sendo as Corretoras em conjunto com os Coordenadores Contratados as "Instituições Participantes") por eles convidadas;



CONSIDERANDO QUE o FUNDO, por sua ADMINISTRADORA, o COORDENADOR LÍDER da Oferta e a Instituição Participante celebraram, nesta data, o CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Contrato de Distribuição"), por meio do qual ficou estabelecido que caberá ao COORDENADOR LÍDER da Oferta, sujeito aos termos e às condições previstas no Contrato de Distribuição, realizar a distribuição das Cotas Seniores, em regime de melhores esforços;

CONSIDERANDO QUE, nos termos do Contrato de Distribuição, podem participar da colocação das cotas, como instituições subcontratadas do COORDENADOR LÍDER da Oferta, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão com o COORDENADOR LÍDER da Oferta, e que receberão a designação de Instituição Participante;

TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA a celebração do presente Termo de Adesão ("Termo de Adesão"), que se regerá pelas disposições abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA ADESÃO

1.1. A Instituição Participante, neste ato, adere expressamente ao Contrato de Distribuição, comprometendo-se a observá-lo em todos os seus termos e condições, observado que o COORDENADOR LÍDER da Oferta disponibilizará cópia do Contrato de Distribuição às Instituições Participantes.

1.1.1 Os termos iniciados em letras maiúsculas, quando não definidos de maneira diversa neste Termo de Adesão, terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Distribuição, que passa a fazer parte integrante deste Termo de Adesão, para todos os fins e efeitos.

1.2. A Instituição Participante declara que, previamente à distribuição pública das Cotas Seniores do FUNDO, os seus representantes comerciais receberam exemplar do Prospecto e que o COORDENADOR LÍDER disponibilizou-lhe pessoas habilitadas para esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre a Oferta.

CLÁUSULA SEGUNDA OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE

2.1. A Instituição Participante obriga-se a:

(a) cumprir com todas e quaisquer obrigações decorrentes deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;

(b) Não cedêr, transferir ou delegar, no todo ou em parte, direitos e obrigações oriundos deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;

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

(d) Encaminhar ao Coordenador Líder, em até 2 (dois) dias úteis após a colocação das cotas, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública das mesmas;

(e) Disponibilizar o Prospecto da Oferta em sua sede e página da rede mundial de computadores (*website*);

(f) 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;

(g) Utilizar o modelo de Boletim de Subscrição estabelecido pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta, sem qualquer inovação de seus termos;

(h) Observar os procedimentos estabelecidos pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta, inclusive os procedimentos relativos às atividades de pesquisa e análise, a divulgação de relatórios de analistas e outras atividades que possam ter qualquer efeito sobre a Oferta, devendo se abster de divulgar qualquer relatório de pesquisa referente ao Fundo no período compreendido entre a presente data e (i) 40 (quarenta) dias após a data da publicação do Anúncio de Início, ou (ii) a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer por último;

(i) 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;

(j) Encaminhar quaisquer materiais publicitários relacionados à Oferta produzidos pela própria Instituição Participante da Oferta, seja para distribuição em forma impressa, seja para disseminação por qualquer meio de comunicação (inclusive via internet), para o COORDENADOR LÍDER da Oferta antes de sua distribuição ou veiculação ao público, a fim de que este submeta tais materiais à aprovação prévia da CVM;

(k) Assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais publicitários mencionados nos itens (i) e (j) acima, desde que tenham sido elaborados pela, ou por solicitação da, Instituição Participante da Oferta;

(l) Pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento, guardar cópia de todos os Boletins de Subscrição celebrados no âmbito da Oferta;

(m) De forma individual e não solidária, indenizar, defender e isentar o COORDENADOR LÍDER da Oferta, nos casos em que houver comprovado

descumprimento de quaisquer obrigações decorrentes deste Termo de Adesão e/ou do Contrato de Distribuição;

(n) 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 Anúncio de Encerramento;

(o) Cumprir com todas as leis, regulamentações e normas pertinentes à Oferta, em especial, as Instruções CVM 400 e CVM 472;

(p) Não ter emitido, ou não emitir, relatório de análise (*research*) sobre as Cotas Seniores durante o período vedado pela legislação nacional;

(q) 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*", bem como atestar a condição de Investidor Qualificado dos investidores, nos termos da regulamentação em vigor;

(r) Indenizar, defender e manter a salvo 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, argüida ou baseada (i) nas informações encaminhadas por escrito pela Instituição Participante da Oferta ao COORDENADOR LÍDER da Oferta para serem incluídas no Prospecto da Oferta; e/ou (ii) no descumprimento, pela Instituição Participante da Oferta, de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis, exceto se tais perdas, danos, responsabilidades ou despesas puderem ser imputadas a ato ou omissão do COORDENADOR LÍDER da Oferta, decorrente de negligência, dolo ou má-fé, a ser comprovada judicialmente em sentença final transitada em julgado; e

(s) Manter a 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. A Instituição Participante se obriga a (a) não usar ou divulgar as Informações Confidenciais para qualquer pessoa, ressalvado que as Informações Confidenciais poderão ser divulgadas para outros representantes da Instituição Participante que tenham necessidade de conhecer as Informações Confidenciais para permitir a participação da Instituição Participante 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.

CLÁUSULA TERCEIRA
SUBSTABELECIMENTO

3.1. O COORDENADOR LÍDER da Oferta, neste ato, substabelece, com reservas de iguais poderes, à Instituição Participante, os poderes para assinar e dar quitação nos Boletins de Subscrição, poderes estes que foram outorgados pelo Fundo ao COORDENADOR LÍDER. O substabelecimento vigorará até o final do prazo previsto na Cláusula Onze deste Termo de Adesão.

CLÁUSULA QUARTA REMUNERAÇÃO

4.1. A Instituição Participante terá direito de receber comissão de colocação calculada com base no volume financeiro referente às Cotas Seniores efetivamente liquidadas pela respectiva Instituição Participante, a ser pago, nas datas de liquidação financeira, da seguinte forma::

- (i) Caso o total do volume financeiro de Cotas Seniores distribuído pela Instituição Participante seja igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a Instituição Participante fará jus ao recebimento de comissão de colocação equivalente a 1,0% (um por cento) calculado sobre o volume financeiro total de Cotas por ela distribuído;
- (ii) Caso o total do volume financeiro de Cotas distribuído pela Instituição Participante seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Instituição Participante fará jus ao recebimento de comissão de colocação equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) calculado sobre o volume financeiro total de Cotas por ela distribuído; ou
- (iii) Caso o total do volume financeiro de Cotas distribuído pela Instituição Participante seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Instituição Participante fará jus ao recebimento de comissão de colocação equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) calculado sobre o volume financeiro total de Cotas por ela distribuído.

4.2. O valor da remuneração prevista no item 4.1 acima será pago à Instituição Participante, pelo Fundo, bruto de todos os tributos incidentes, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

4.3. Nenhuma outra remuneração decorrente deste Termo de Adesão ou do Contrato de Distribuição será devida à Instituição Participante.

CLÁUSULA QUINTA CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

5.1. Ficam, desde já, incorporadas neste Termo de Adesão todas as Cláusulas do Contrato de Distribuição, como se aqui estivessem transcritas, as quais a Instituição Participante, neste ato, declara expressamente conhecer e aceitar, inclusive no tocante às declarações e garantias prestadas pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta nos

termos do Contrato de Distribuição, as quais são prestadas pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta como se aqui estivessem transcritas, observado que o COORDENADOR LÍDER disponibilizará cópia do Contrato de Distribuição às Instituições Participantes.

CLÁUSULA SEXTA INDENIZAÇÃO

6.1. A Instituição Participante obriga-se a indenizar, defender e manter a salvo 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 pela Instituição Participante ao COORDENADOR LÍDER da Oferta para serem incluídas nos Prospectos da Oferta; e/ou (ii) no descumprimento, pela Instituição Participante, de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis, exceto se tais perdas, danos, responsabilidades ou despesas puderem ser imputadas a ato ou omissão do COORDENADOR LÍDER da Oferta, decorrente de negligência, dolo ou má-fé, a ser comprovada judicialmente em sentença final transitada em julgado.

CLÁUSULA SÉTIMA RESILIÇÃO

7.1. O presente Termo de Adesão é irrevogável e irretroatável, podendo, no entanto, ser terminado pelas Partes nas hipóteses mencionadas no Contrato de Distribuição.

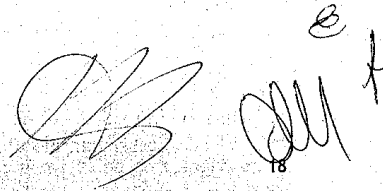
CLÁUSULA OITAVA DURAÇÃO

8.1. O presente Termo de Adesão tem início na data de sua assinatura e término na data em que todas as obrigações decorrentes da Oferta forem cumpridas.

CLÁUSULA NONA COMUNICAÇÕES

9.1. Qualquer comunicação referente a este Termo de Adesão deverá ser realizada por escrito e será considerada recebida (a) na data de sua transmissão com emissão de confirmação, se enviada por fac-símile, ou (b) na data do efetivo recebimento, se enviada por carta registrada com aviso de recebimento ou *courier*. Qualquer comunicação deverá ser enviada aos endereços indicados no preâmbulo deste Termo de Adesão ou a outro endereço que venha a ser comunicado por uma Parte às outras nos termos desta Cláusula 9.1.

CLÁUSULA DÉCIMA FORO

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right, some with a circled 'B' above them.

10.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer assuntos e/ou dúvidas oriundas deste Termo de Adesão, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2010.

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
neste ato representado por sua instituição administradora
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
COORDENADOR LÍDER

[INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE]
INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE

Testemunhas:

1. _____

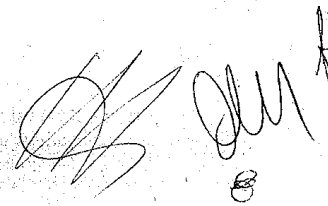
Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME
REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento, as PARTES (doravante assim designadas em conjunto e cada qual individualmente, como "PARTE"):

I. **RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF n.º 12.594.985/0001-00, ("**FUNDO**"), neste ato representado por sua 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 ("**ADMINISTRADORA**"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados; e

II. **MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("**COORDENADOR LÍDER**"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados.

CONSIDERANDO:

- (i) As PARTES celebraram, em 29 de novembro de 2010, o **Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** ("**Contrato**"), pelo qual a ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, contratou o COORDENADOR LÍDER visando a oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas seniores do FUNDO ("**Oferta**");
- (ii) A Comissão de Valores Mobiliários, nos termos do OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº 1630/2010, de 29 de dezembro de 2010, apresentou exigências no âmbito do pedido de registro da Oferta, bem como a BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores ("**BM&FBOVESPA**"), Mercadorias e Futuros solicitou alterações em relação ao Contrato e ao Termo de Adesão a ele anexo; e
- (iii) As PARTES desejam aditar o Contrato, a fim de cumprir integralmente as exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários e pela BM&FBOVESPA, nos termos do Ofício.

RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("**Aditamento**") que se regerá pela

legislação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES PARA ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS

1.1. Pelo presente Aditamento, as PARTES resolvem incluir, conforme redação abaixo descrita, os itens 1.2.1 a 1.2.6 ao Contrato, os quais dispõem sobre as vantagens e restrições referentes às Cotas do Fundo, em atendimento ao item 4 do Anexo VI da Instrução CVM nº 400/2003:

“1.2.1. 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 Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) as Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo; (iv) amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas (“Cotas Remanescentes”) e, nesta hipótese, os titulares das Cotas Remanescentes convocarão assembleia geral para deliberar sobre a liquidação, continuidade do Fundo e/ou critérios de distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Remanescentes; (v) cada Cota, seja ela Sênior ou Subordinada, confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (vi) 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 (vii) o Administrador 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.

1.2.2. O Banco Escriturador, conforme definido no Prospecto da Oferta, 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.

1.2.3. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Seniores 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 no Prospecto da Oferta.

1.2.4. *Aos Cotistas de cada classe em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas apenas da respectiva classe, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas da respectiva classe pela CVM.*

1.2.4. *Em novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas da mesma classe ou da outra classe, ou, ainda, a terceiros.*

1.2.5. *As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes da respectiva classe, observadas as distinções entre as classes de Cotas existentes.*

1.2.6. *Adicionalmente, em novas emissões, as novas Cotas Subordinadas subscritas deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de novas Cotas subscritas.”*

1.2. Ainda, em atendimento às exigências constantes do Ofício, as PARTES resolvem alterar a Cláusula Sétima do Contrato, a fim de discriminar a remuneração do COORDENADOR LÍDER devida em valores nominais e percentuais relativos ao volume da distribuição, conforme redação abaixo descrita:

CLÁUSULA SÉTIMA - DA REMUNERAÇÃO

7.1. *Será devida pelo FUNDO ao COORDENADOR LÍDER uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente ao valor nominal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), adicionado de um valor bruto equivalente ao percentual de até 1,5% (um e meio por cento) sobre o montante total de Cotas Seniores efetivamente colocado, a qual poderá, em caso de colocação da totalidade das Cotas Seniores objeto da Oferta, alcançar o valor nominal máximo de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), equivalente a 1,56% (um inteiro e cinquenta e seis centésimos por cento) do valor total da Oferta, observado que as Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no item 9.1 abaixo) que realizarem a colocação e liquidação de Cotas Seniores, farão jus à remuneração prevista na forma do item 4.1 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, em função do volume financeiro de Cotas Seniores por elas efetivamente distribuído. A remuneração acima descrita consiste no valor total máximo da remuneração das Instituições Participantes, sendo que somente será devida a cada Instituição Participante de acordo com o volume financeiro das colocações de Cotas Seniores por elas realizados, nos termos deste Contrato de Distribuição, bem como nos Termos de Adesão.*

7.1.1. Conforme estabelecido no item 7.1 acima, caso o COORDENADOR LÍDER venha a contratar terceiros, na qualidade de Instituições Participantes, para auxiliarem na distribuição das Cotas Seniores, a remuneração de tais Instituições Participantes 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 Participantes da Oferta, conforme o procedimento da BM&FBOVESPA. Após a primeira liquidação financeira da Oferta, a remuneração das Instituições Participantes será paga diretamente pelo Fundo a cada uma destas.

7.2. Não serão devidas ao COORDENADOR LÍDER quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

1.3. Em atendimento às solicitações da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, as PARTES resolvem excluir a alínea “f” do item 3.2 da Cláusula Terceira do Contrato, bem como incluir um novo item 3.2.1 e alterar a redação dos itens 3.2.2 e 3.2.3 (com a nova renumeração), na forma abaixo descrita:

“3.2.1. A primeira liquidação financeira das Cotas Seniores do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais e 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.

3.2.2. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira da Oferta, a qual será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais 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, serão realizadas diretamente junto à ADMINISTRADORA, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas Seniores do FUNDO contatar diretamente o COORDENADOR LÍDER após a primeira liquidação financeira da Oferta.

3.2.3. Na hipótese do item 3.2.2 acima, a integralização das Cotas Seniores será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do FUNDO a ser indicada pela ADMINISTRADORA, pelo valor da Cota Sênior no dia da efetiva integralização dos recursos pelo investidor.”

1.4. Ainda, em atendimento às solicitações da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, as PARTES resolvem alterar o preâmbulo do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, cuja redação passará a vigorar com a seguinte redação:

“Pelo presente Instrumento Particular (“Termo de Adesão”), as Partes:

1. **MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, ("**COORDENADOR LÍDER**"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados;

2. **INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES** devidamente identificadas no Anexo I ao presente instrumento, neste ato representadas por sua procuradora, nos termos do mandato que lhe foi outorgado por cada uma delas por meio da assinatura da Carta-Convite datada de 29 de novembro de 2010 à **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**, sociedade por ações, com sede social na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.346.601/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**BM&FBOVESPA**");

CONSIDERANDO QUE:

(i) nos termos da cláusula nona do Contrato de Distribuição Primária de Cotas sob Regime de Melhores Esforços do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII celebrado entre o Emissor e o Coordenador da Oferta ("**Contrato de Distribuição**"), foi admitida a participação de outras instituições na distribuição das Cotas, como subcontratadas pelo Coordenador da Oferta, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição e que manifestaram a intenção de participar da Oferta mediante assinatura da Carta-Convite; e

(ii) os termos utilizados neste Termo de Adesão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Distribuição.

TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA a celebração do presente Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão**"), que se regerá pelas disposições abaixo."**

1.5. Por fim, em atendimento às solicitações da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, as PARTES resolvem alterar as alíneas (d) e (s) do item 2.1 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

"2.1. A Instituição Participante obriga-se a:

(...)

(d) Encaminhar ao Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias úteis após a colocação das cotas, relatório indicativo do movimento consolidado da Oferta, conforme modelo do Anexo VII à Instrução CVM 400;

(...)

(s) Manter a confidencialidade em relação a toda e qualquer informação a que tiver acesso em decorrência da celebração do presente Termo de Adesão ("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."

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO

2.1. Em virtude do disposto na Cláusula Primeira acima, resolvem as PARTES consolidar o Contrato, que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

"CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente instrumento, as PARTES (doravante assim designadas em conjunto e cada qual individualmente, como "PARTE"):

I. **RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF n.º 12.594.985/0001-00, ("FUNDO"), neste ato representado por sua 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 ("ADMINISTRADORA"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados; e

II. **MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("COORDENADOR LÍDER"), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados.

RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Distribuição Primária de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Contrato") que se regerá pela legislação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS, APROVAÇÕES E REGISTROS DA EMISSÃO

1.1. O presente Contrato é, neste ato, firmado pelas PARTES visando a oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas seniores do FUNDO (“Oferta”), de 800.000 (oitocentas mil) cotas seniores (“Cotas Seniores”), com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando a Emissão o valor total inicial de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), ficando estabelecido que a aplicação inicial mínima no FUNDO será de 300 (trezentas) cotas. A Oferta dependerá de autorização específica da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) prevista na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que o funcionamento do FUNDO dependerá da subscrição e integralização de Cotas Seniores em montante igual ou superior a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

1.2. O FUNDO e suas cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no Regulamento do FUNDO.

1.2.1. 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 Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) as Cotas Seniores preferem às Cotas Subordinadas para efeito de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo; (iv) amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas (“Cotas Remanescentes”) e, nesta hipótese, os titulares das Cotas Remanescentes convocarão assembleia geral para deliberar sobre a liquidação, continuidade do Fundo e/ou critérios de distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Remanescentes; (v) cada Cota, seja ela Sênior ou Subordinada, confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (vi) 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 (vii) o Administrador 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.

1.2.2. O Escriturador, conforme definido no Prospecto da Oferta, 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.

1.2.3. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Seniores 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 no Prospecto da Oferta.

1.2.4. Aos Cotistas de cada classe em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas apenas da respectiva classe, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas da respectiva classe pela CVM.

1.2.4. Em novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas da mesma classe ou da outra classe, ou, ainda, a terceiros.

1.2.5. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes da respectiva classe, observadas as distinções entre as classes de Cotas existentes.

1.2.6. Adicionalmente, em novas emissões, as novas Cotas Subordinadas subscritas deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de novas Cotas subscritas.

1.3. O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*”, formalizado em 22 de setembro de 2010 pela ADMINISTRADORA, que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e a realização da Oferta. O Regulamento foi alterado em: (i) 05 de outubro de 2010, por meio do *Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo*, que também re-ratificou a Primeira Emissão; (ii) 19 de novembro de 2010, por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo*, que também re-ratificou a Primeira Emissão. O instrumento de constituição do Fundo, bem como o inteiro teor de seu Regulamento, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817, sendo que: (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 05 de outubro de 2010; e (ii) o Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1756666, em 22 de novembro de 2010.

1.4. A distribuição pública das Cotas Seniores será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472.

CLAÚSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. O COORDENADOR LÍDER, segundo os termos e condições deste Contrato, compromete-se a distribuir as Cotas Seniores da 1ª Emissão do FUNDO publicamente, sob regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto na Cláusula Terceira abaixo (“Melhores Esforços”).

CLÁUSULA TERCEIRA - DO REGIME DE COLOCAÇÃO E DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. A distribuição das Cotas Seniores do FUNDO, prevista neste Contrato, será realizada na forma e condições seguintes:

(i) A colocação das Cotas Seniores do FUNDO será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400 e em regime de Melhores Esforços, não sendo atribuída ao COORDENADOR LÍDER qualquer responsabilidade por eventuais cotas não colocadas.

(ii) A colocação pública das Cotas Seniores do FUNDO somente terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO, observada a possibilidade de reservas nos termos do item 3.2 (i) abaixo;

(iii) O prazo máximo para colocação pública das Cotas Seniores do FUNDO será de até 06 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento.

3.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o COORDENADOR LÍDER deverá realizar a Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM n.º 400, fixado nos seguintes termos (“Plano de Distribuição”):

a. No âmbito da Oferta, qualquer investidor interessado em investir em Cotas Seniores, incluindo as Pessoas Vinculadas, definidas no Prospecto da Oferta, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas Seniores junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, ou seja, até o dia 16/12/2010, mediante assinatura de Pedido de Reserva, observado o “Valor Mínimo de Aplicação”, qual seja o equivalente a 300 (trezentas) Cotas Seniores do Fundo.

b. No âmbito da Oferta, os investidores poderão formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação da totalidade das Cotas Seniores da Primeira Emissão até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente à Subscrição Mínima 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 Seniores indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas

Seniores efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas Seniores originalmente objeto da Oferta Pública, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu pedido de reserva atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Aplicação. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas Seniores no âmbito da Oferta Pública até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem “a” acima serão automaticamente cancelados.

c. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas Seniores ofertada, será vedada a colocação das Cotas Seniores junto às Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados.

d. Caso o total de Cotas Seniores objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores efetivamente admitidos à Oferta - ou seja, desconsiderados aqueles que tenham sido cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta ou nos termos dos parágrafos acima - (“Pedidos de Reserva Admitidos”), seja superior ao montante de Cotas Seniores objeto da Oferta, o Coordenador Líder, atenderá, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva Admitidos, observado, se for o caso, o critério de rateio descrito abaixo: (a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas Seniores, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ou 3.000 (três mil) Cotas Seniores por investidor (“Montante Preferencial”); (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea “a” acima, as Cotas Seniores remanescentes serão rateadas entre os investidores proporcionalmente ao montante de Cotas Seniores indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao investidor, não sendo consideradas frações de Cotas Seniores; (c) caso o montante destinado para o atendimento da Oferta seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 3.000 (três mil) Cotas Seniores por investidor, conforme estabelecido na alínea (a) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva Admitidos, não supere o montante total de Cotas Seniores objeto da Oferta Pública; e (d) após alocadas as Cotas Seniores, nos termos das alíneas (a), (b) e (c) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas Seniores entre os investidores que aderirem à Oferta.

e. Até o final do dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados ao investidor, pelo Coordenador Líder ou pelo distribuidor contratado que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas Seniores alocadas ao investidor, após o atendimento, se for o caso, dos critérios de rateio previstos acima.

3.2.1. A primeira liquidação financeira das Cotas Seniores 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.

3.2.2. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira da Oferta, a qual será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais 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, serão realizadas diretamente junto à ADMINISTRADORA, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas Seniores do FUNDO contatar diretamente o COORDENADOR LÍDER após a primeira liquidação financeira da Oferta.

3.2.3. Na hipótese do item 3.2.2 acima, a integralização das Cotas Seniores será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do FUNDO a ser indicada pela ADMINISTRADORA, pelo valor da Cota Sênior no dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS SENIORES DO FUNDO

4.1. As Cotas Seniores do FUNDO serão subscritas, na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, pelo seu valor de emissão unitário, qual seja R\$ 100,00 (cem reais), conforme previsto no Regulamento, sendo que as Cotas Seniores serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, na forma do Regulamento do FUNDO, observada a aplicação mínima, na forma do Item 8.1.1 do Regulamento do FUNDO. Após a primeira integralização de Cotas Seniores do FUNDO, as Cotas Seniores serão integralizadas pelo valor da Cota Sênior do dia, calculada conforme previsto no Prospecto e no Regulamento do Fundo.

4.2. O COORDENADOR LÍDER prestará serviços de distribuição das Cotas Seniores do FUNDO, consistindo no agenciamento de investidores, pessoas jurídicas ou físicas em geral, investidores institucionais, domiciliadas no país ou no exterior, inclusive outros fundos de investimento (em conjunto “Investidores” e individualmente “Investidor”), para aplicação de recursos no FUNDO.

4.3. O COORDENADOR LÍDER declara conhecer o inteiro teor do Regulamento do FUNDO incluindo, sem limitação, a política de investimentos, os riscos envolvidos e as taxas de administração, performance e demais taxas e despesas praticadas, e obriga-se a informá-las com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

4.4. Cada uma das PARTES compromete-se a manter este Contrato disponível à CVM, bem como encaminhar cópia do mesmo à referida autarquia na forma e prazo por ela determinados, caso assim lhe seja requisitado. Nessa hipótese, a PARTE a quem tenha sido

solicitado o envio de cópia do Contrato deverá comunicar prontamente tal fato a outra PARTE.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. A fim de possibilitar a efetiva distribuição das Cotas Seniores do FUNDO, a ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, obriga-se a:

(i) Preparar, em colaboração com o COORDENADOR LÍDER, todos os documentos requeridos pela Instrução CVM nº 400 e pela Instrução CVM nº 472, com todas as informações nela exigidas para análise e registro da Oferta, bem como outras que forem solicitadas pela CVM, incluindo todos os materiais e documentos necessários à Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO;

(ii) Responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO;

(iii) Preencher, em colaboração com o COORDENADOR LÍDER, todos os documentos necessários para o registro da Oferta junto à CVM, e demais documentos e formulários que se fizerem necessários para a colocação das Cotas Seniores do FUNDO;

(iv) Efetuar recolhimento de quaisquer despesas que venham a incidir sobre a Oferta e que sejam de responsabilidade do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei nº 7.940, de 21 de dezembro de 1989, conforme alterada;

(v) Arcar com os custos de arquivamento e registro de todos os atos referentes à Oferta junto aos órgãos e autoridades competentes, bem como com os custos de publicação de todos os atos, anúncios e documentos correlatos à Oferta;

(vi) Contratar e arcar com todos os custos e despesas incorridos necessários ao bom desempenho da Oferta, bem como arcar com os custos decorrentes do registro da Oferta junto à CVM;

(vii) Disponibilizar o material publicitário do FUNDO, se houver, em formato "pdf" no seguinte endereço na rede mundial de computadores: www.matonedtvm.com.br, a partir do dia seguinte ao do registro do Anúncio do Início de Distribuição das Cotas Seniores do FUNDO e até às 18h00 (horário de Brasília) da data de encerramento da distribuição informada no Anúncio de Encerramento de Distribuição das Cotas Seniores do FUNDO;

(viii) Manter à disposição e apresentar quando solicitado pelo COORDENADOR LÍDER e/ou no prazo solicitado pela autoridade judicial ou regulatória, todos os

documentos e informações utilizados na preparação dos documentos relacionados à Oferta;

(ix) Comunicar imediatamente ao COORDENADOR LÍDER qualquer ato ou fato relevante que possa vir a afetar a decisão por parte dos Investidores de adquirir as Cotas Seniores do FUNDO ou de exercer direitos a elas relativos, sendo que, em caso de descumprimento dessa obrigação, o FUNDO desde já exime o COORDENADOR LÍDER, de qualquer responsabilidade decorrente do disposto no §1º do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, que surja como consequência do não cumprimento do disposto neste item;

(x) Após a veiculação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, fazer com que as Cotas Seniores do FUNDO sejam registradas, por intermédio da instituição depositária responsável pela escrituração das Cotas Seniores do FUNDO, em nome dos respectivos cotistas no menor prazo possível, observado o cronograma constante do Prospecto do FUNDO, junto à BM&FBOVESPA.

5.2 O COORDENADOR LÍDER obriga-se a:

- (i) Estruturar e desenvolver todas as etapas de distribuição das Cotas Seniores 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 deste Contrato;
- (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 Seniores 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 Seniores do FUNDO e demais documentos que se façam necessários;
- (v) Solicitar à CVM, juntamente com o FUNDO, o registro da Distribuição Pública das Cotas Seniores, 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 Seniores, visando a obtenção de tal registro;
- (vi) Submeter previamente à CVM todo material necessário à divulgação da Distribuição Pública das Cotas Seniores do FUNDO;

- (vii) Publicar, às expensas do FUNDO, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Distribuição pública das Cotas Seniores 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 Seniores 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 presente Contrato;
- (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 Seniores 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 deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES

6.1. O COORDENADOR LÍDER declara e garante ao FUNDO, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) Está devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (ii) A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida; e
- (iii) Este Contrato constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA REMUNERAÇÃO

7.1. Será devida pelo FUNDO ao COORDENADOR LÍDER uma remuneração fixa bruta, a título de Comissão de Colocação, equivalente ao valor nominal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), adicionado de um valor bruto equivalente ao percentual de até 1,5% (um e meio por cento) sobre o montante total de Cotas Seniores efetivamente colocado, a qual poderá, em caso de colocação da totalidade das Cotas Seniores objeto da Oferta, alcançar o valor nominal máximo de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), equivalente a 1,56% (um inteiro e cinquenta e seis centésimos por cento) do valor total da Oferta, observado que as Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no item 9.1 abaixo) que realizarem a colocação e liquidação de Cotas Seniores, farão jus à remuneração prevista na forma do item 4.1 do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, em função do volume financeiro de Cotas Seniores por elas efetivamente distribuído. A remuneração acima descrita consiste no valor total máximo da remuneração das Instituições Participantes, sendo que somente será devida a cada Instituição Participante de acordo com o volume financeiro das colocações de Cotas Seniores por elas realizados, nos termos deste Contrato de Distribuição, bem como nos Termos de Adesão.

7.1.1. Conforme estabelecido no item 7.1 acima, caso o COORDENADOR LÍDER venha a contratar terceiros, na qualidade de Instituições Participantes, para auxiliarem na distribuição das Cotas Seniores, a remuneração de tais Instituições Participantes 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 Participantes da Oferta, conforme o procedimento da BM&FBOVESPA. Após a primeira liquidação financeira da Oferta, a remuneração das Instituições Participantes será paga diretamente pelo Fundo a cada uma destas.

7.2. Não serão devidas ao COORDENADOR LÍDER quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

CLÁUSULA OITAVA - DA REPRESENTAÇÃO

8.1. A ADMINISTRADORA do FUNDO e o COORDENADOR LÍDER da Distribuição, ficam autorizados a representar o FUNDO perante a CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todo e qualquer documento necessário à implementação do objeto do presente Contrato.

CLÁUSULA NONA - DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NA OFERTA DE COTAS SENIORES DO FUNDO

9.1. O COORDENADOR LÍDER poderá contratar instituições integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Cotas Seniores de emissão do Fundo, por meio da celebração de Termo de Adesão ao presente Contrato, constante do ANEXO I (“Instituições Participantes”), até a data de concessão do Registro da Oferta Pública de 1ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo, pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). A participação de Instituições Participantes não prejudicará as obrigações assumidas pelo COORDENADOR LÍDER perante o Fundo, nos termos deste Contrato. O COORDENADOR LÍDER será responsável, perante o Fundo, pela integralização das Cotas Seniores objeto da Oferta colocadas no mercado por meio de Instituições Participantes por ele contratadas.

9.2. Com o objetivo de possibilitar às Instituições Participantes cumprirem com as suas obrigações decorrentes deste Contrato, ficam elas constituídas pelo Fundo como suas procuradoras, investidas de poderes especiais a serem exercidos em conjunto ou isoladamente, para que passem quitação nos boletins de subscrição das Cotas Seniores cujo processamento venha a ser realizado por elas. Este mandato vigorará até a publicação do Anúncio de Encerramento da 1ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo.

CLÁUSULA DEZ - DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

10.1. O presente contrato é celebrado por prazo indeterminado.

10.2. Qualquer das PARTES que firma o presente instrumento poderá denunciá-lo, a qualquer momento, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio, por escrito e sob protocolo, com 30 (trinta) dias de antecedência.

10.3. A denúncia deste contrato não gerará qualquer prejuízo para os Investidores, que poderão permanecer como investidores do FUNDO.

10.4. Não obstante o disposto nos itens anteriores, este Contrato será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial se for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de qualquer das PARTES.

10.5. O inadimplemento de qualquer das cláusulas deste Contrato, não sanado pela PARTE no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação que lhe for feita pela outra PARTE, facultará à PARTE inocente o direito de denunciar o presente Contrato.

CLÁUSULA ONZE - DO ACESSO A INFORMAÇÕES

11.1. Na qualidade de prestador de serviço ao FUNDO, o COORDENADOR LÍDER terá acesso

a informações a eles relativas que não estão disponíveis a Investidores ou terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

CLÁUSULA DOZE - DO SIGILO

12.1. As PARTES obrigam-se, por este instrumento, por si, seus diretores e demais representantes, prepostos e empregados, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais absoluto sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do FUNDO, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades e à operação da outra PARTE, que não as disponíveis quando da distribuição das Cotas Seniores do FUNDO.

12.2. As obrigações de sigilo previstas neste Contrato são recíprocas e se aplicam, no que forem compatíveis, às informações do DISTRIBUIDOR ou aquelas por ele detidas que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR tiverem acesso em decorrência da relação contratual existente entre as PARTES, especialmente as relacionadas a segredos de negócio, programas de computador e outras tecnologias e métodos utilizados pelo DISTRIBUIDOR na prestação de seus serviços.

12.3. Se qualquer das PARTES, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar informação sigilosa decorrente da prestação de serviços objeto deste Contrato, imediatamente dará notícia desse fato à outra PARTE e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a PARTE interpelada, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas, salvo se houver restrição legal, regulamentar, ou ainda, expedida por autoridade judicial ou fiscalizadora.

12.4. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade, prevista nesta cláusula, subsistirá à rescisão ou ao término do presente Contrato, pelo prazo de 2 (dois) anos.

CLÁUSULA TREZE - DAS RESPONSABILIDADES E DOS COMPROMISSOS

13.1. Cada uma das PARTES responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste instrumento.

13.2. O COORDENADOR LÍDER responderá perante o FUNDO e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovada culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de Cotas Seniores do Fundo.

13.3. Do mesmo modo responderá o FUNDO perante o COORDENADOR LÍDER e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovado dolo ou culpa nas obrigações descritas neste Contrato.

CLÁUSULA QUATORZE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Não há e nem será constituído fundo ou celebrado contrato para estabilização de preços ou garantia de liquidez das Cotas Seniores do Fundo no mercado secundário.

14.2. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das PARTES.

14.3. Todas as notificações e intimações entre as PARTES deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados por uma PARTE à outra.

14.4. Os serviços prestados pelo COORDENADOR LÍDER ao FUNDO, nos termos deste Contrato não podem ser cedidos, subcontratados ou repassados, nem integral, nem parcialmente, a terceiros, observado o item 9.1 acima.

14.5. Se qualquer das PARTES, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste Contrato, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste instrumento. A renúncia e novação serão sempre feitas por escrito.

14.6. O presente Contrato constitui o acordo integral entre as PARTES, superando quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, não caracterizando qualquer forma de associação ou *joint-venture* entre as PARTES.

14.7. Não existe vínculo empregatício entre os funcionários de cada uma das PARTES, nem se estabelecerá entre cada uma das PARTES qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo societário, competindo, portanto, a cada uma delas, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor.

14.8. O presente contrato obriga as PARTES e seus sucessores a qualquer título.

14.9. Fica eleito o foro de situação do FUNDO, previsto no respectivo Regulamento, para dirimir eventuais dúvidas entre as PARTES, relativamente ao presente Contrato.

E por estarem, assim, justos e contratados assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 29 de novembro de 2010.

(ASSINATURA NO ORIGINAL)

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
neste ato representado por sua instituição administradora

FL - 176990v1 - 1º Aditamento ao Cto de Distribuicao RB Prime Realty FII 07122010 18

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(ASSINATURA NO ORIGINAL)

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
COORDENADOR LÍDER

Testemunhas:

(ASSINATURAS NO ORIGINAL)

1. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF/MF:

ANEXO I ao CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

MINUTA DO TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente Instrumento Particular (“Termo de Adesão”), as Partes:

1. **MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, (“COORDENADOR LÍDER”), neste ato representada por seus representantes legais infra-assinados;

2. **INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES** devidamente identificadas no Anexo I ao presente instrumento, neste ato representadas por sua procuradora, nos termos do mandato que lhe foi outorgado por cada uma delas por meio da assinatura da Carta-Convite datada de 29 de novembro de 2010 à **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**, sociedade por ações, com sede social na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.346.601/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“BM&FBOVESPA”);

CONSIDERANDO QUE:

(i) nos termos da cláusula nona do Contrato de Distribuição Primária de Cotas sob Regime de Melhores Esforços do RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII celebrado entre o Emissor e o Coordenador da Oferta (“Contrato de Distribuição”), foi admitida a participação de outras instituições na distribuição das Cotas, como subcontratadas pelo Coordenador da Oferta, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição e que manifestaram a intenção de participar da Oferta mediante assinatura da Carta-Convite; e

(ii) os termos utilizados neste Termo de Adesão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Distribuição.

TÊM ENTRE SI JUSTA E CONTRATADA a celebração do presente Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”), que se regerá pelas disposições abaixo.

**CLÁUSULA PRIMEIRA
ADESÃO**

1.1. A Instituição Participante, neste ato, adere expressamente ao Contrato de Distribuição, comprometendo-se a observá-lo em todos os seus termos e condições, observado que o COORDENADOR LÍDER da Oferta disponibilizará cópia do Contrato de Distribuição às Instituições Participantes.

1.1.1 Os termos iniciados em letras maiúsculas, quando não definidos de maneira diversa neste Termo de Adesão, terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Distribuição, que passa a fazer parte integrante deste Termo de Adesão, para todos os fins e efeitos.

1.2. A Instituição Participante declara que, previamente à distribuição pública das Cotas Seniores do FUNDO, os seus representantes comerciais receberam exemplar do Prospecto e que o COORDENADOR LÍDER disponibilizou-lhe pessoas habilitadas para esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre a Oferta.

**CLÁUSULA SEGUNDA
OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE**

2.1. A Instituição Participante obriga-se a:

- (a) cumprir com todas e quaisquer obrigações decorrentes deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;
- (b) Não ceder, transferir ou delegar, no todo ou em parte, direitos e obrigações oriundos deste Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;
- (c) Não subcontratar ou utilizar, no todo ou em parte, serviços de outras instituições financeiras ou terceiros para a execução de quaisquer obrigações decorrentes do Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;
- (d) Encaminhar ao Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias úteis após a colocação das cotas, relatório indicativo do movimento consolidado da Oferta, conforme modelo do Anexo VII à Instrução CVM 400;
- (e) Disponibilizar o Prospecto da Oferta em sua sede e página da rede mundial de computadores (*website*);
- (f) 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;

- (g) Utilizar o modelo de Boletim de Subscrição estabelecido pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta, sem qualquer inovação de seus termos;
- (h) Observar os procedimentos estabelecidos pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta, inclusive os procedimentos relativos às atividades de pesquisa e análise, a divulgação de relatórios de analistas e outras atividades que possam ter qualquer efeito sobre a Oferta, devendo se abster de divulgar qualquer relatório de pesquisa referente ao Fundo no período compreendido entre a presente data e (i) 40 (quarenta) dias após a data da publicação do Anúncio de Início, ou (ii) a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer por último;
- (i) 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;
- (j) Encaminhar quaisquer materiais publicitários relacionados à Oferta produzidos pela própria Instituição Participante da Oferta, seja para distribuição em forma impressa, seja para disseminação por qualquer meio de comunicação (inclusive via internet), para o COORDENADOR LÍDER da Oferta antes de sua distribuição ou veiculação ao público, a fim de que este submeta tais materiais à aprovação prévia da CVM;
- (k) Assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais publicitários mencionados nos itens (i) e (j) acima, desde que tenham sido elaborados pela, ou por solicitação da, Instituição Participante da Oferta;
- (l) Pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento, guardar cópia de todos os Boletins de Subscrição celebrados no âmbito da Oferta;
- (m) De forma individual e não solidária, indenizar, defender e isentar o COORDENADOR LÍDER da Oferta, nos casos em que houver comprovado descumprimento de quaisquer obrigações decorrentes deste Termo de Adesão e/ou do Contrato de Distribuição;
- (n) 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 Anúncio de Encerramento;
- (o) Cumprir com todas as leis, regulamentações e normas pertinentes à Oferta, em especial, as Instruções CVM 400 e CVM 472;
- (p) Não ter emitido, ou não emitir, relatório de análise (*research*) sobre as Cotas Seniores durante o período vedado pela legislação nacional;
- (q) 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*”, bem como atestar a condição de Investidor Qualificado dos investidores, nos termos da regulamentação em vigor;

(r) Indenizar, defender e manter a salvo 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, argüida ou baseada (i) nas informações encaminhadas por escrito pela Instituição Participante da Oferta ao COORDENADOR LÍDER da Oferta para serem incluídas no Prospecto da Oferta; e/ou (ii) no descumprimento, pela Instituição Participante da Oferta, de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis, exceto se tais perdas, danos, responsabilidades ou despesas puderem ser imputadas a ato ou omissão do COORDENADOR LÍDER da Oferta, decorrente de negligência, dolo ou má-fé, a ser comprovada judicialmente em sentença final transitada em julgado; e

(s) Manter a confidencialidade em relação a toda e qualquer informação a que tiver acesso em decorrência da celebração do presente Termo de Adesão (“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.

CLÁUSULA TERCEIRA SUBSTABELECIMENTO

3.1. O COORDENADOR LÍDER da Oferta, neste ato, substabelece, com reservas de iguais poderes, à Instituição Participante, os poderes para assinar e dar quitação nos Boletins de Subscrição, poderes estes que foram outorgados pelo Fundo ao COORDENADOR LÍDER. O substabelecimento vigorará até o final do prazo previsto na Cláusula Onze deste Termo de Adesão.

CLÁUSULA QUARTA REMUNERAÇÃO

4.1. A Instituição Participante terá direito de receber comissão de colocação calculada com base no volume financeiro referente às Cotas Seniores efetivamente liquidadas pela respectiva Instituição Participante, a ser pago, nas datas de liquidação financeira, da seguinte forma:

- (i) Caso o total do volume financeiro de Cotas Seniores distribuído pela Instituição Participante seja igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a Instituição Participante fará jus ao recebimento de comissão de colocação equivalente a 1,0% (um por cento) calculado sobre o volume financeiro total de Cotas por ela distribuído;

- (ii) Caso o total do volume financeiro de Cotas distribuído pela Instituição Participante seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Instituição Participante fará jus ao recebimento de comissão de colocação equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) calculado sobre o volume financeiro total de Cotas por ela distribuído; ou
- (iii) Caso o total do volume financeiro de Cotas distribuído pela Instituição Participante seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a Instituição Participante fará jus ao recebimento de comissão de colocação equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) calculado sobre o volume financeiro total de Cotas por ela distribuído.

4.2. O valor da remuneração prevista no item 4.1 acima será pago à Instituição Participante, pelo Fundo, bruto de todos os tributos incidentes, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

4.3. Nenhuma outra remuneração decorrente deste Termo de Adesão ou do Contrato de Distribuição será devida à Instituição Participante.

CLÁUSULA QUINTA CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

5.1. Ficam, desde já, incorporadas neste Termo de Adesão todas as Cláusulas do Contrato de Distribuição, como se aqui estivessem transcritas, as quais a Instituição Participante, neste ato, declara expressamente conhecer e aceitar, inclusive no tocante às declarações e garantias prestadas pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, as quais são prestadas pelo COORDENADOR LÍDER da Oferta como se aqui estivessem transcritas, observado que o COORDENADOR LÍDER disponibilizará cópia do Contrato de Distribuição às Instituições Participantes.

CLÁUSULA SEXTA INDENIZAÇÃO

6.1. A Instituição Participante obriga-se a indenizar, defender e manter a salvo 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 pela Instituição Participante ao COORDENADOR LÍDER da Oferta para serem incluídas nos Prospectos da Oferta; e/ou (ii) no descumprimento, pela Instituição Participante, de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis, exceto se tais perdas, danos, responsabilidades ou despesas puderem ser imputadas a ato ou omissão do COORDENADOR LÍDER da Oferta,

decorrente de negligência, dolo ou má-fé, a ser comprovada judicialmente em sentença final transitada em julgado.

**CLÁUSULA SÉTIMA
RESILIÇÃO**

7.1. O presente Termo de Adesão é irrevogável e irretroatável, podendo, no entanto, ser terminado pelas Partes nas hipóteses mencionadas no Contrato de Distribuição.

**CLÁUSULA OITAVA
DURAÇÃO**

8.1. O presente Termo de Adesão tem início na data de sua assinatura e término na data em que todas as obrigações decorrentes da Oferta forem cumpridas.

**CLÁUSULA NONA
COMUNICAÇÕES**

9.1. Qualquer comunicação referente a este Termo de Adesão deverá ser realizada por escrito e será considerada recebida (a) na data de sua transmissão com emissão de confirmação, se enviada por fac-símile, ou (b) na data do efetivo recebimento, se enviada por carta registrada com aviso de recebimento ou *courier*. Qualquer comunicação deverá ser enviada aos endereços indicados no preâmbulo deste Termo de Adesão ou a outro endereço que venha a ser comunicado por uma Parte às outras nos termos desta Cláusula 9.1.

**CLÁUSULA DÉCIMA
FORO**

10.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer assuntos e/ou dúvidas oriundas deste Termo de Adesão, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2010.

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
neste ato representado por sua instituição administradora
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Aditamento terão os significados que lhes foram atribuídos no Contrato.

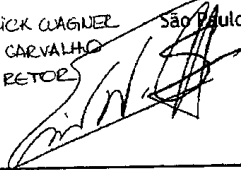
3.2. Este Aditamento é celebrado pelas PARTES em caráter irrevogável e irretratável, e constitui obrigação legal, válida e vinculativa para as PARTES, obrigando-as e a todos os seus sucessores, herdeiros e/ou cessionários a qualquer título, a partir da presente data.

3.3. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Contrato, conforme aditado, e não expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

3.4. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

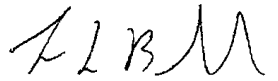
Estando assim as Partes certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento em 03 (três) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

ERICK WAGNER DE CARVALHO
DIRETOR



São Paulo, 08 de dezembro de 2010.

FREDERICO LEONEL
B. DA SILVA
GERENTE



RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
neste ato representado por sua instituição administradora
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco.
As assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(PÁGINA DE ASSINATURAS 1/1 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CELEBRADO EM 08 DE DEZEMBRO DE 2010.)





MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
COORDENADOR LÍDER

ALBERTO DAVI MATONE
DIRETOR

ELVANDI VANDCELEY PEREIRA
MARTINS DE AVILA
DIRETOR

Testemunhas:

1. 
Nome: Fernanda Bacchi
RG: 35.85.258-8

2. 
Nome: Juliana Nogueira Gutierrez
RG: 34.430.251-9

ANEXO IV

- Instrumento Particular de Contrato de Consultoria de Imobiliária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, ESTRUTURAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de contratante,

RB CAPITAL PRIME REALTY I - 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 n.º 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.594.985/0001-00 (“Fundo”), neste ato representado por sua 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 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes abaixo subscritos

E, de outro lado, na qualidade de contratada,

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 (“Consultor Imobiliário”), neste ato representado na forma de seu Contrato Social, por seus representantes abaixo subscritos,

(O Fundo e o Consultor Imobiliário, quando em conjunto, adiante designados como “Partes” e, indistintamente, como “Parte”),

CONSIDERANDO QUE:

(a) o Fundo foi constituído sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, sendo regido pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, bem como pelo disposto em seu regulamento, cuja versão em vigor foi registrada conforme o Instrumento Particular de Terceira Alteração e Consolidação do Regulamento, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, os quais foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1759454, em 17 de dezembro de 2010, cuja cópia integra o anexo I do presente instrumento (“Regulamento”);

(b) o Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil (“Empreendimentos Imobiliários”), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da RB Capital Prime Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua

Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.665.873/0001-77 (“Veículo de Investimento”), o qual, por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, das sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários (“Sociedades”);

(c) o Fundo, a oferta pública das cotas seniores de emissão do Fundo (“Oferta Pública”), o Veículo de Investimento e o portfólio de investimentos do Veículo de Investimento, composto pelas participações detidas nas Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, foram estruturados pelo Consultor Imobiliário, o qual também foi responsável pela prospecção e seleção dos Empreendimentos Imobiliários;

(d) o Consultor Imobiliário possui amplo conhecimento na prospecção, avaliação, análise, seleção e estruturação de investimentos no segmento imobiliário;

(e) o Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, deseja, nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08, contratar o Consultor Imobiliário para prestar ao Fundo os serviços de consultoria imobiliária especializada, nos termos deste instrumento, ao passo que o Consultor Imobiliário tem interesse em prestar ao Fundo os serviços aqui previstos; e

(f) os termos abaixo mencionados, no singular ou no plural, quando iniciados em letras maiúsculas, terão os significados que lhes são aqui atribuídos ou que lhes foram atribuídos no Regulamento.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças (“Contrato de Consultoria”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato de Consultoria tem por objeto a prestação de serviços, por parte do Consultor Imobiliário, em favor do Fundo, de consultoria profissional na área imobiliária, conforme previsto no Capítulo X do Regulamento do Fundo.

1.2. O Consultor Imobiliário será responsável pelas seguintes atividades:

- a) assessoramento ao Administrador e/ou ao gestor da carteira de investimentos do Fundo (“Gestor”) em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo,
- b) acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários;
- c) acompanhamento da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

- d) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do item 10.1.1 do Regulamento
- e) indicar sociedade especializada para a realização da avaliação anual dos ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento, nos termos do item 6.2.1 do Regulamento;
- f) disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo 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, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM 472; e
- g) orientação do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento.

1.3. Nos termos dos Considerandos “b” e “c” acima, o Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição de cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, observado que o Consultor Imobiliário foi responsável pela estruturação do Fundo, da Oferta Pública, do Veículo de Investimento e do portfólio de investimentos do Veículo de Investimento, composto pelas participações detidas nas Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo a prospecção e seleção dos Empreendimentos Imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

- 2.1. O Consultor Imobiliário deverá observar as seguintes regras de conduta:
- (i) desempenhar suas atribuições de modo a atender ao objetivo e à Política de Investimentos do Fundo, bem como aos limites e condições estabelecidos no Regulamento;
 - (ii) 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 ele cometidas;
 - (iii) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
 - (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e do Administrador, toda a documentação e demais estudos relativos aos investimentos realizados pelo Fundo;

- (v) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (vi) cumprir fielmente os termos e condições do presente Contrato de Consultoria; e
- (vii) participar de encontros, reuniões e eventos com os cotistas do Fundo, na periodicidade e frequência definida pelo Administrador.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO

3.1. O Fundo, por meio do Administrador, obriga-se a:

- (i) efetuar o pagamento da remuneração do Consultor Imobiliário na forma prevista na Cláusula Quarta deste Contrato de Consultoria;
- (ii) manter, a todo tempo, o Consultor Imobiliário informado de qualquer fato relevante relativo ao Fundo que venha a ser de seu conhecimento, colaborando com o Consultor Imobiliário no sentido de fornecer e obter todas as informações ou dados que lhe sejam eventualmente solicitados; e
- (iii) cumprir fielmente os termos e condições do presente Contrato de Consultoria e do Regulamento do Fundo.

CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

4.1. Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário receberá uma remuneração correspondente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do Regulamento.

4.1.1. A remuneração do Consultor Imobiliário será apropriada como despesa do Fundo, por dia útil, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

4.2. Adicionalmente à remuneração descrita no item 4.1 acima, pela prestação dos serviços de acompanhamento e de estruturação do Fundo, da Oferta Pública, do Veículo de Investimento e do portfólio de investimentos do Veículo de Investimento, composto pelas participações detidas nas Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo a prospecção e seleção dos Empreendimentos Imobiliários, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), calculada sobre

o volume efetivamente colocado de cotas seniores de emissão do Fundo no âmbito da Oferta Pública.

4.2.1. A remuneração de que trata o item 4.2 acima será paga em parcelas, durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses após a data de início de funcionamento do Fundo, no 5º (quinto) dia útil de cada mês.

4.3 O Fundo fica, desde já, autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas por lei ou regulamentação em vigor.

4.4. As eventuais despesas antecipadas pelo Consultor Imobiliário na prestação dos serviços previstos no presente Contrato de Consultoria 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. O presente Contrato de Consultoria vigorará pelo prazo do Fundo, a partir da presente data.

5.2. O presente Contrato de Consultoria poderá ser denunciado a qualquer tempo, (i) pelo Consultor Imobiliário, mediante aviso por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, desde que respeitadas as regras constantes no Regulamento do Fundo; e (ii) pelo Fundo, desde que observadas as disposições constantes do Regulamento e aprovada em Assembléia Geral de Cotistas a destituição do Consultor Imobiliário.

5.3. Sem prejuízo do disposto no item 5.2 acima, o presente Contrato de Consultoria será considerado automaticamente resolvido, independentemente de prévia notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

- (i) extinção ou liquidação do Fundo;
- (ii) decretação de recuperação judicial, falência, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Imobiliário; ou
- (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil - BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato de Consultoria.

5.4. Não se estabelecerá entre o Consultor Imobiliário, o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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. Adicionalmente, não se estabelecerá em razão dos serviços prestados nos termos deste Contrato de Consultoria qualquer vínculo empregatício entre o Consultor Imobiliário e o Fundo, o Administrador, o Gestor ou pessoas que eventualmente trabalhem por ordem deles.

5.5. Este Contrato de Consultoria não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por aditamento por escrito firmado pelas Partes.

5.6. A prestação de serviços formalizada nos termos do presente Contrato de Consultoria não gera qualquer vínculo de exclusividade para o Consultor Imobiliário.

5.7. O presente Contrato de Consultoria 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.

5.8. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Consultoria 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.: Erick Warner de Carvalho

Tel.: (11) 4009-7090

Fax: (11) 2122-2054

E-mail: erick.carvalho@citi.com

Website: www.citibank.com.br

Se para o Consultor Imobiliário:

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar, Jardim Europa

São Paulo - SP, CEP 01448-000

At.: Srs. Alexandre Rhinow e Regis Dallagnese

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: comercial@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br

5.9. A eventual abstenção, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato de Consultoria, não importará 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 Consultoria e na observância das disposições legais aplicáveis.

5.10. Qualquer disposição deste Contrato de Consultoria que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

5.11. O Consultor Imobiliário, no ato da assinatura do presente Contrato de Consultoria, declara sua ciência acerca de todo o conteúdo do Regulamento, constante do anexo I do presente Contrato de Consultoria, seus objetivos, sua Política de Investimentos e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

5.12. Para os fins deste Contrato de Consultoria, considera-se “dia útil” todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

6.1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato de Consultoria 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 tomarem 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, não podendo tais informações, dados, materiais e documentos ser publicados ou divulgados, por qualquer meio, sem o prévio consentimento por escrito das Partes, salvo se (i) a divulgação for requerida por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou regulatória ou judicial aplicável ou se torne pública; ou (ii) tais informações sejam fornecidas aos representantes das Partes, seus advogados, contadores, analistas e outras pessoas, naturais ou jurídicas, diretamente envolvidas nas atividades objeto deste Contrato, sempre dentro do

curso normal de seus negócios e desde que estejam cientes o caráter confidencial dessas informações e também concordem em manter sua condição de confidencialidade.

7.2. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente Contrato de Consultoria subsistirá à denúncia, rescisão ou término do presente Contrato de Consultoria, pelo prazo de 2 (dois) anos.

CLÁUSULA OITAVA - DA CESSÃO

8.1. Fica vedada a cessão dos direitos e obrigações decorrentes deste Contrato de Consultoria sem a expressa 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 devidamente habilitados para o desenvolvimento das atividades previstas no presente Contrato de Consultoria.

CLÁUSULA NONA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Os termos e condições deste Contrato de Consultoria devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro de situação do FUNDO, previsto no respectivo Regulamento, para dirimir eventuais dúvidas entre as Partes, relativamente ao presente Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Consultoria em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de dezembro de 2010.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças, celebrado em 21 de dezembro de 2010 entre RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII e RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Fundo

Administrado por Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(assinaturas no original)

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(assinaturas no original)

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Consultor Imobiliário

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Testemunhas:

(assinaturas no original)

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
RG:	RG:

ANEXO I
REGULAMENTO DO RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO V

- Declarações do Administrador e do Coordenador Líder sobre a veracidade das informações da Oferta, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de 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, na qualidade de instituição administradora do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.594.985/0001-00 (“Fundo”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- b) o prospecto de distribuição pública das cotas seniores da primeira emissão do Fundo (“Prospecto” e “Oferta Pública”, respectivamente) contém as informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta Pública, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- c) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta Pública.

São Paulo, 06 de dezembro de 2010.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

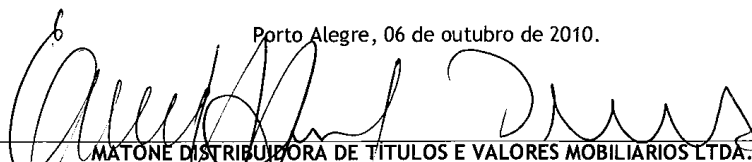
Erick Warner de Carvalho
RG. 27.820.894-0
CPF. 277.646.538-81

DECLARAÇÃO

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública das cotas seniores da primeira emissão do **RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.594.985/0001-00 (respectivamente, "Oferta Pública" e "Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

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

Porto Alegre, 06 de outubro de 2010.



MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Ernandi Vardeley Pereira Martins de Ávila

Cargo: Diretor

DANIEL MATONE
DIRETOR



ANEXO VI

- Minuta do Pedido de Reserva para a Oferta das Cotas Seniores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS SENIORES DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ n.º 12.594.985/0001-00

Código ISIN: [•]

Nº

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA			
<p>Pedido de reserva relativo à distribuição pública primária de cotas seniores da primeira emissão do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, “<u>Pedido de Reserva</u>”, “<u>Oferta Pública</u>”, “<u>Cotas Seniores</u>”, “<u>Primeira Emissão</u>” e “<u>Fundo</u>”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“<u>CVM</u>”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada (“<u>Instrução CVM n.º 400/03</u>”), e da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“<u>Instrução CVM n.º 472/08</u>”), sob a coordenação de MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001.76 (“<u>Coordenador Líder</u>”).</p> <p>A Oferta Pública será composta por 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão, qual seja, 22 de setembro de 2010, perfazendo a Oferta Pública o valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).</p> <p>A Primeira Emissão e a Oferta Pública foram aprovadas por meio do “<u>Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</u>”, formalizado em 22 de setembro de 2010 pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de 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, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“<u>Administrador</u>”) e registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817. Os termos da Primeira Emissão e da Oferta Pública foram re-ratificados por meio do: (i) “<u>Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo</u>”, formalizado em 5 de outubro de 2010, registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 05 de outubro de 2010; e do (ii) “<u>Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo</u>”, formalizado em 19 de novembro de 2010, registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 175.666, em 22 de novembro de 2010.</p> <p>Será admitida a colocação parcial das Cotas Seniores, sendo que a Oferta Pública somente será mantida se atingido o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalentes a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores (“<u>Subscrição Mínima</u>”), hipótese em que as Cotas Seniores que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador.</p> <p>Este Pedido de Reserva somente poderá ser celebrado por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“<u>Instrução CVM n.º 409/04</u>”), residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, conforme previsto no Prospecto Preliminar da Oferta Pública (“<u>Prospecto Preliminar</u>”).</p> <p>As Cotas Seniores serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“<u>BM&FBOVESPA</u>”).</p>			
<p>Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar e no Regulamento.</p>			
<p>INVESTIDOR</p>			
1. Nome Completo/Razão Social		2. CPF/CNPJ	
3. Endereço			
4. Número	5. Complemento	6. Caixa Postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País

12. DDD/Telefone		13. Fax		14. E-mail	
15. Banco			16. Agência		17. Conta Corrente
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA					
18. Identidade		19. Órgão Emissor/UF		20. Data Nascimento	21. Nacionalidade
22. Estado Civil					
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA					
23. Objeto Social					
24. Nome e Cargo dos Representantes					
25. Data da Constituição			26. Arquivamento dos Atos Constitutivos		
VALOR DA RESERVA					
27. Valor da Reserva (R\$)					
28. Desejo condicionar minha aceitação:					
<input type="checkbox"/> à colocação do valor total da Oferta Pública (R\$ 80 milhões), até o término do Período de Reserva.					
OU					
29. Desejo condicionar minha aceitação:					
<input type="checkbox"/> à colocação de montante equivalente à Subscrição Mínima (R\$ 40 milhões), até o término do Período de Reserva.					
- Na hipótese de implementação desta condição, desejo adquirir:					
<input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas Seniores correspondentes ao valor indicado no campo 27 acima; ou					
<input type="checkbox"/> a proporção das Cotas Seniores correspondentes ao valor proporcional indicado no campo 27 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas Seniores efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas Seniores originalmente objeto da Oferta Pública, estando ciente que, excepcionalmente nesta hipótese, o pedido de reserva por mim firmado poderá ser atendido em montante inferior ao limite mínimo de investimento previsto no Prospecto Preliminar, o qual corresponde a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por investidor.					
FORMAS DE PAGAMENTO					
30. <input type="checkbox"/> Depósito do valor do investimento no ato da reserva, observado o item 6.2 das Cláusulas Contratuais.					
31. <input type="checkbox"/> Débito em conta corrente		N.º Banco		N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
<input type="checkbox"/> Débito em conta de investimento					
32. <input type="checkbox"/> DOC/TED em conta corrente		N.º Banco		N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
<input type="checkbox"/> DOC/TED em conta investimento					
33. <input type="checkbox"/> Cheque		N.º Cheque		N.º Banco	N.º Agência
DADOS RELATIVOS À EVENTUAL DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO					
34. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente		N.º Banco		N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
<input type="checkbox"/> Crédito em Conta de Investimento					

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS

35. [] O INVESTIDOR declara ser: (I) administrador ou acionista controlador do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, (II) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) pessoa vinculada à Oferta Pública, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens "I", "II" ou "III" anteriores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM N.º 400/03 e conforme previsto no Prospecto Preliminar.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, mediante recebimento dos recursos correspondentes, obrigam-se a, em nome do INVESTIDOR, subscrever e integralizar, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas Seniores em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima, exceto pelo previsto no item 2.1. abaixo.

2. No contexto da Oferta Pública, o preço de integralização das Cotas Seniores, na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Seniores do Fundo, corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Sênior integralizada.

2.1. Após a referida data, as Cotas Seniores do Fundo serão integralizadas pelo valor da Cota Sênior do dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor, calculada conforme previsto no Prospecto e no Regulamento do Fundo.

3. Não há limitação à subscrição de Cotas Seniores por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

4. Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta Pública ("Prospecto Definitivo") que altere substancialmente o risco assumido pelo INVESTIDOR, ou a sua decisão de investimento, poderá referido INVESTIDOR desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta Pública, sem qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 400/03. Nesta hipótese, o INVESTIDOR deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 11h (onze horas) do primeiro dia útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o INVESTIDOR não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá efetuar o pagamento do Valor da Reserva, nos termos previstos abaixo.

5. Após a concessão do registro da Oferta Pública pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará a quantidade de Cotas Seniores subscritas e o valor de integralização de tais Cotas Seniores ao INVESTIDOR, por meio de seu endereço eletrônico informado no campo 14 acima, ou, na sua ausência, do telefone/fax indicado nos campos 12 e 13 acima, ou por meio de correspondência a ser enviada ao endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 deste Pedido de Reserva, sendo o valor de pagamento limitado àquele indicado no campo 27 acima, exceto pelo previsto no item 2.1. acima.

6. O INVESTIDOR deverá efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas Seniores ao Coordenador Líder ou as Instituições Participantes, em recursos imediatamente disponíveis, até a data de liquidação prevista no cronograma estimativo do Prospecto Definitivo.

6.1 Caso o INVESTIDOR não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas Seniores subscritas, nos termos previstos acima, o presente Pedido de Reserva poderá ser cancelado a critério do Coordenador Líder, mediante o envio de notificação neste sentido ao INVESTIDOR.

6.2 A primeira liquidação financeira das Cotas Seniores do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais do mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. Eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira serão realizadas junto ao Administrador.

7. Quando da liquidação, conforme previsto no cronograma estimativo, após confirmado o crédito correspondente ao pagamento da integralização das Cotas Seniores subscritas pelo INVESTIDOR na conta de liquidação indicada no Boletim de Subscrição, o Administrador do Fundo efetuará o depósito das Cotas Seniores subscritas no âmbito da Oferta Pública em nome do INVESTIDOR perante o serviço de custódia.

7.1. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira da Oferta, a qual será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais do mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, serão realizadas junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas.

7.2. Na hipótese do item 7.1. acima, a integralização das Cotas Seniores será realizada em moeda corrente nacional, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do Fundo a ser indicada pelo Administrador, pelo valor da Cota Sênior no dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor, calculada conforme previsto no Prospecto e no Regulamento do Fundo.

8. Na hipótese de não conclusão da Oferta Pública, inclusive em razão da não colocação de montante de Cotas Seniores equivalente à Subscrição Mínima, será dado conhecimento ao INVESTIDOR sobre o cancelamento da Oferta Pública, o que ocorrerá, inclusive, mediante a publicação de comunicado ao mercado. Caso o INVESTIDOR já tenha efetuado o pagamento nos termos do item 6 acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos do item 4, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contado, respectivamente, a partir do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva ou do cancelamento da Oferta Pública e/ou do Pedido de Reserva.

9. A subscrição das Cotas Seniores, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante o pagamento, pelo INVESTIDOR, do valor de integralização das Cotas Seniores subscritas, a ser indicado pelo Coordenador Líder nos termos do item 5 acima, e com a celebração e assinatura do Boletim de Subscrição, na forma do Anexo I ao presente Pedido de Reserva (“Boletim de Subscrição”), o qual será celebrado entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o INVESTIDOR, após a concessão do registro da Oferta Pública pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.

9.1 O INVESTIDOR declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a Instituição Participante da Oferta que realizar a colocação das Cotas Seniores objeto do presente Pedido de Reserva, como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição em seu nome, devendo a referida Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao INVESTIDOR, no endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 acima.

10. O INVESTIDOR declara: (i) ter obtido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta Pública, bem como ter conhecimento de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico na página da internet do Coordenador Líder (www.matonedtvm.com.br), na página da internet da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br) e na página da internet website da CVM (www.cvm.gov.br); (ii) ter conhecimento e ter observado o limite mínimo de investimento para os investidores indicado no Prospecto Preliminar, que é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por investidor; e (iii) ter conhecimento de que o período para formular o presente Pedido de Reserva é de 24 de novembro de 2010 até 16 de dezembro de 2010, para qualquer investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas (“Período de Reserva”).

11. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM n.º 400/03, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretroatável, observados os termos e condições aqui dispostos.

12. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

36 - DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO PRELIMINAR RELATIVO À OFERTA PÚBLICA E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.

LOCAL

DATA

INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL

37 - CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER:

LOCAL

DATA

NOME EMPRESARIAL:

CNPJ:

38. TESTEMUNHAS

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

Anexo I

Modelo de Boletim de Subscrição

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.594.985/0001-00

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS SENIORES

ISIN nº [•]

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Distribuição pública de cotas seniores da primeira emissão do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, “Oferta Pública”, “Cotas Seniores”, “Primeira Emissão” e “Fundo”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 400/03”), e da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”), sob a coordenação de MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001.76 (“Coordenador Líder”).

A Oferta Pública será composta por 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão, qual seja, 22 de setembro de 2010, perfazendo a Oferta Pública o valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

A Primeira Emissão e a Oferta Pública foram aprovadas por meio do “Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, formalizado em 22 de setembro de 2010 pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de 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, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”) e registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817. O Regulamento foi alterado (i) em 05 de outubro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que também re-ratificou a Primeira Emissão e (ii) em 19 de novembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento. O instrumento de constituição do Fundo, bem como o inteiro teor de seu Regulamento, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817, sendo que (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 5 de outubro de 2010 e (ii) o Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1756666, em 22 de novembro de 2010.

Será admitida a colocação parcial das Cotas Seniores, sendo que a Oferta Pública somente será mantida se atingido o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalentes a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Seniores (“Subscrição Mínima”), hipótese em que as Cotas Seniores que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública serão canceladas pelo CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente habilitada e autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 1223, de 15 de janeiro de 1990, 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 o n.º 33.868.597/0001-40 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do Fundo.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 409/04”), residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas Seniores (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
-	-	-	-	-	-
ENDEREÇO				Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE / FAX
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 SENIORES SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ 100,00

QUANTIDADE	VALOR
------------	-------

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. TODAS AS COTAS SENIORES SERÃO NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, DE ACORDO COM O ARTIGO 6º DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472/08 E SERÃO INTEGRALIZADAS, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, NA DATA DE 21 DE DEZEMBRO DE 2010.

2. AS COTAS SENIORES PODERÃO SER NEGOCIADAS EM MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS (“BM&FBOVESPA”).

3. AS IMPORTÂNCIAS EM DINHEIRO RECEBIDAS DO COTISTA PELA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SERÃO DEPOSITADAS EM BANCO COMERCIAL, NA CONTA CORRENTE DO ADMINISTRADOR, CUJOS DADOS SÃO OS SEGUINTE:

BANCO: [•]
 AGÊNCIA: [•]
 CONTA: [•]

4. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. COORDENADOR LÍDER DA OFERTA:

MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 RUA MARIANTE, 25
 BAIRRO MOINHOS DE VENTO
 CEP 90430-181 - PORTO ALEGRE - RS
 AT. SR.: ERNANDI VARDELEY PEREIRA MARTINS DE ÁVILA
 TEL./FAX: (51) 3511-0101
 E-MAIL: info@matonedtvm.com.br

2. ADMINISTRADOR DO 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.: ERICK WARNER DE CARVALHO
 TEL.: (11) 4009-7090
 FAX: (11) 2122-2054
 E-MAIL: erick.carvalho@citi.com

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

<p>O SUBSCRITOR, NESTE ATO, DECLARA PARA OS DEVIDOS FINS QUE CONHECE, ESTÁ DE ACORDO E NESSE SENTIDO, ADERE A TODAS AS DISPOSIÇÕES CONSTANTES DESTES BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DO REGULAMENTO, EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL.</p> <p>O SUBSCRITOR DECLARA AINDA QUE:</p> <p>(I) É INVESTIDOR QUALIFICADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 109 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 409/04, E CONHECE OS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES DE EMISSÃO DO FUNDO;</p> <p>(II) TEM CONHECIMENTO E EXPERIÊNCIA EM FINANÇAS E NEGÓCIOS SUFICIENTES PARA AVALIAR OS RISCOS E O CONTEÚDO DA OFERTA E É CAPAZ DE ASSUMIR TAIS RISCOS; E</p> <p>(III) TEVE AMPLO E IRRESTRITO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES QUE JULGOU NECESSÁRIAS E SUFICIENTES PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, NOTADAMENTE AQUELAS NORMALMENTE FORNECIDAS NO PROSPECTO.</p>	
<p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p>	
<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E (II) RECEBI UMA CÓPIA E TENHO CONHECIMENTO DO INTEIRO TEOR DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DO FUNDO.</p> <p>_____</p> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER OU DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, CONFORME O CASO:</p> <p>_____</p> <p>FUNDO (REPRESENTADO PELO ADMINISTRADOR)</p>
<p>TESTEMUNHAS:</p> <p>_____</p> <p>NOME: CPF/MF:</p>	<p>_____</p> <p>NOME: CPF/MF:</p>

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.594.985/0001-00

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS SENIORES

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Distribuição pública de cotas seniores da primeira emissão do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, "Oferta Pública", "Cotas Seniores", "Primeira Emissão" e "Fundo"), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, sob a coordenação de MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001.76 ("Coordenador Líder").

A Oferta Pública será composta por 800.000 (oitocentas mil) Cotas Seniores, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão, qual seja, 22 de setembro de 2010, perfazendo a Oferta Pública o valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

A Primeira Emissão e a Oferta Pública foram aprovadas por meio do "Instrumento Particular de Constituição do RB CAPITAL PRIME REALTY I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", formalizado em 22 de setembro de 2010 pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de 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, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador") e registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817. O Regulamento foi alterado (i) em 05 de outubro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que também re-ratificou a Primeira Emissão e (ii) em 19 de novembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração e Consolidação do Regulamento. O instrumento de constituição do Fundo, bem como o inteiro teor de seu Regulamento, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1751817, sendo que (i) o Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento e Re-Ratificação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1752999, em 5 de outubro de 2010 e (ii) o Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento, juntamente com o Regulamento alterado e consolidado, foram registrados no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1756666, em 22 de novembro de 2010.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
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

CLASSE	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	VALOR TOTAL
SÊNIOR			

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\$ [•] ([•] REAIS), RELATIVA A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

ELABORADO PARA FII PRIME REALTY I
NOVEMBRO DE 2010
LAUDO 1080/10

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. INTRODUÇÃO	3
3. DATA DA AVALIAÇÃO	3
4. ESTUDO DE VIABILIDADE.....	4
4.1. Data Base	4
4.2. Aquisição dos Empreendimentos	4
4.3. Fluxo de Recebíveis	4
4.4. Despesas de Distribuição	5
4.5. Despesas de Estruturação e Coordenação	5
4.6. Despesas Recorrentes	5
4.7. Caixa.....	6
4.8. Amortização das Cotas Sêniores	6
4.9. Pagamento de Juros.....	6
4.10. Viabilidade do FII	7
5. ENCERRAMENTO	9
6. AVALIAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS.....	10
6.1. ALLLEGRO	10
6.2. LUMINA PARQUE CLUBE	14
6.3. JARDINS DE ÉVORA	18
6.4. INÉDITTO	22
6.5. NIPO VILA MARIA	26
6.6. INTERCLUBE PARQUE RESIDENCIAL.....	30
6.7. TWICE, ARCÁDIA E PARQUE DOS PÁSSAROS/PARQUE DAS FLORES	34
6.7.1. Twice	35
6.7.2. Parque dos Pássaros / Parque das Flores	38
6.7.3. Arcádia.....	40



1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) RB Capital Prime Realty I será estruturado com base nos resultados gerados pelas receitas de comercialização de 10 (dez) projetos residenciais, sendo que nessa análise foram considerados 4 projetos como um único.

A tabela a seguir relaciona os empreendimentos que compõem o FII e a participação em cada um deles:

Nº	Empreendimento	Endereço	Área Privativa (m²)	Participação do FII
1	Allegro	Rua Soldado José Vicente de Paula – Parque Novo Mundo – São Paulo – SP	6.070,38	35,00%
2	Lumina	Rua Professor Rodolfo São Tiago, 75 – Belém – São Paulo – SP	47.356,80	35,00%
3	Jardim de Évora	Avenida Rio das Pedras, 1.522 – Aricanduva – São Paulo – SP	9.477,50	30,00%
4	Ineditto	Avenida Nemer Feres Rahall, s/n – Ferrazópolis – São Bernardo do Campo – SP	16.394,72	20,00%
5	Nipo Vila Maria	Avenida José Maria Fernandes, 480 – Parque Novo Mundo – São Paulo – SP	13.904,20	30,00%
6	Interclube Parque Residencial	Avenida Interlagos, 1.555 – São Paulo – SP	53.361,12	50,00%
7	Portfólio Schahin			
7.1.	Twice	Rua Antônio Alonso Gonzalez, 515 – Guarujá – SP	25.216,32	56,00%
7.2.	Parque dos Pássaros e Parque das Flores	Avenida Albert Bartholomeu – São Paulo – SP	80.366,50	10,00%
7.3.	Arcádia	Rua Brasília Machado, 533 – São Bernardo do Campo - SP	74.264,00	32,00%

2. DATA DA AVALIAÇÃO

Novembro de 2010.



3. ESTUDO DE VIABILIDADE

3.1. Data Base

A data base da viabilidade do Fundo é Novembro de 2010. O valor de integralização é R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O Fundo será trancado na proporção de 80% (oitenta por cento) para a Tranche Sênior, equivalente a R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais); e 20% para a Tranche Subordinada, equivalente a R\$ 20.000.000 (vinte milhões de reais).

3.2. Aquisição dos Empreendimentos

Os empreendimentos serão adquiridos pelo valor de aproximadamente R\$ 93.747.000,00 (noventa e três milhões, setecentos e quarenta e sete mil reais), com base nos laudos de avaliação elaborados pela COLLIERS para cada um dos empreendimentos, cujas características gerais estão apresentadas nos anexos desse estudo.

3.3. Fluxo de Recebíveis

O somatório dos resultados financeiros dos Fluxos de Caixa projetados individualmente para cada um dos 10 empreendimentos, já aplicados os percentuais pertinentes ao FII resultaram nos seguintes valores anuais:





ANO	VALOR ANUAL (R\$)
2010	966.829,00
2011	48.250.552,00
2012	35.029.311,00
2013	18.272.407,00
2014	5.145.547,00
2015	8.727.946,00

3.4. Despesas de Distribuição

No ato de instituição do Fundo de Investimento Imobiliário incidirão os custos de distribuição – estimados em torno de 1,25% do patrimônio líquido inicial da cota sênior.

Nessa mesma data o FII pagará R\$ 400.000,00 referentes a:

- Publicação, Prospectos e Outros: R\$ 200.000,00;
- Assessoria Legal: R\$ 150.000,00; e,
- Taxa de Registro CVM: R\$ 82.870,00.

3.5. Coordenador Líder

Caberá ao coordenador líder o recebimento de R\$ 50.000,00 fixos em Novembro de 2010.

3.6. Despesas de Estruturação

As despesas de estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário - equivalentes a 1,20% do patrimônio líquido inicial da cota sênior – serão pagas em 24 parcelas mensais de igual valor, a partir da data de integralização dos recursos.

3.7. Despesas Recorrentes

A taxa de administração e gestão do FII, a serem pagas mensalmente, serão equivalentes a 0,30% a.a. do patrimônio líquido apurado no mês anterior.



A consultoria imobiliária, a ser paga mensalmente, será equivalente a 0,45% a.a. do patrimônio líquido apurado no mês anterior.

Demais Despesas:

- Taxa de Registro BM & BOVESPA: R\$7.700,00 por trimestre, cobrada a partir de Novembro de 2010;
- Demais Despesas: R\$ 100.000,00 por ano, mensalizada, cobrada a partir de Novembro de 2010;

3.8. Caixa

O valor inicial do caixa é equivalente à diferença entre o valor da captação, o valor de aquisição dos ativos e estruturação do FII, com provisionamento mínimo de R\$ 400.000,00.

A remuneração financeira do caixa ocorrerá mensalmente com base em 80% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

3.9. Amortização das Cotas Sêniores

A Amortização do Principal deverá ocorrer conforme curva fornecida pela RB Capital, que será iniciada em Março/2011 e terminará em Abril de 2013, na seguinte proporção:

PERÍODO	VALOR MENSAL (R\$)
Março/11 a Fevereiro/2012	2.000.000,00
Março/12 a Abril/2013	4.000.000,00

3.10. Pagamento de Juros

Com relação ao pagamento dos Juros, a Tranche Sênior terá prioridade no seu recebimento em relação à Tranche Subordinada. Dessa forma, a Tranche Sênior será integralmente amortizada antes do início da distribuição de resultado para a Tranche Subordinada.

As cotas seniores serão ofertadas publicamente, com previsão de liquidação financeira em Dezembro de 2010.



A remuneração alvo da Tranche Sênior será de 8,50% ao ano, acrescida da variação acumulada do IPCA. Essa taxa é indicativa, porém não é garantida.

O pagamento de juros ocorrerá mensalmente a partir de Dezembro de 2010, referente à apuração do mês anterior, levando em consideração a data base dessa análise.

Após a extinção das cotas seniores, o caixa mensal gerado pelo FII será integralmente distribuído para pagamento da tranche subordinada.

3.11. Viabilidade do FII

Para fins de Análise de Viabilidade Financeira do Fundo de Investimento Imobiliário objeto deste estudo, todas as entradas e saídas do Fluxo de Caixa iniciam-se na data base de 30 de Novembro de 2010.

Todas as análises foram feitas em Moeda Constante, sem consideração de eventuais projeções inflacionárias.

A viabilidade considera a integralização do FII em Novembro/2010 com início de pagamento em Dezembro/2010.





	2010	2011	2012	2013	2014	2015
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	-R\$ 94.216.041	R\$ 48.250.552	R\$ 35.029.311	R\$ 18.272.407	R\$ 5.145.547	R\$ 8.727.946
Fluxo dos Projetos	R\$ 966.829	R\$ 48.250.552	R\$ 35.029.311	R\$ 18.272.407	R\$ 5.145.547	R\$ 8.727.946
Aquisição do Ativo	-R\$ 93.700.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Distribuição	-R\$ 1.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Coordenador Líder	-R\$ 50.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Custos Iniciais	-R\$ 432.870	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Novos Aportes	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
DESPESAS OPERACIONAIS	-R\$ 119.167	-R\$ 1.304.550	-R\$ 1.032.050	-R\$ 305.800	-R\$ 280.800	-R\$ 280.800
Gestão + Administração	-R\$ 62.500	-R\$ 693.750	-R\$ 461.250	-R\$ 175.000	-R\$ 150.000	-R\$ 150.000
Estruturação	-R\$ 40.000	-R\$ 480.000	-R\$ 440.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Registro BM&FBOVESPA	R\$ 0	-R\$ 30.800	-R\$ 30.800	-R\$ 30.800	-R\$ 30.800	-R\$ 30.800
Outras Despesas	-R\$ 16.667	-R\$ 100.000	-R\$ 100.000	-R\$ 100.000	-R\$ 100.000	-R\$ 100.000
TRANCHE SÊNIOR	R\$ 79.454.281	-R\$ 25.934.699	-R\$ 47.397.104	-R\$ 16.272.860	R\$ 0	R\$ 0
Integralização do Fundo	R\$ 80.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Amortização Principal	R\$ 0	-R\$ 20.000.000	-R\$ 44.000.000	-R\$ 16.000.000	R\$ 0	R\$ 0
Juros Tranche Senior	-R\$ 545.719	-R\$ 5.934.699	-R\$ 3.397.104	-R\$ 272.860	R\$ 0	R\$ 0
TRANCHE SUBORDINADA	R\$ 20.000.000	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.420.974	-R\$ 4.877.708	-R\$ 9.353.445
Integralização do Fundo	R\$ 20.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Amortização Principal	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Juros Tranche Subordinada	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.420.974	-R\$ 4.877.708	-R\$ 9.353.445
Remuneração Financeira	R\$ 67.661	R\$ 914.532	R\$ 2.361.309	R\$ 438.892	R\$ 67.168	R\$ 66.392
FLUXO DE CAIXA	R\$ 5.186.733	R\$ 21.925.835	-R\$ 11.038.534	-R\$ 15.288.334	R\$ 54.207	-R\$ 839.907
Taxa Interna de Retorno (TIR)	0,68%	ao mês				
Tranche Senior	8,50%	ao ano				

Analisando-se exclusivamente a Tranche Sênior, nota-se que uma cota adquirida na emissão inicial do FII terá retorno médio mensal de 0,68% ao mês, ou 8,50% ao ano, acrescida da variação acumulada do IPCA.



4. ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este estudo de viabilidade é composto por 9 (nove) folhas e 7 (sete) anexos que correspondem ao resumo das principais características dos empreendimentos que serão adquiridos pelo FII.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do Fundo de Investimento Imobiliário que será proprietário dos imóveis.

São Paulo, 22 de Novembro de 2010.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

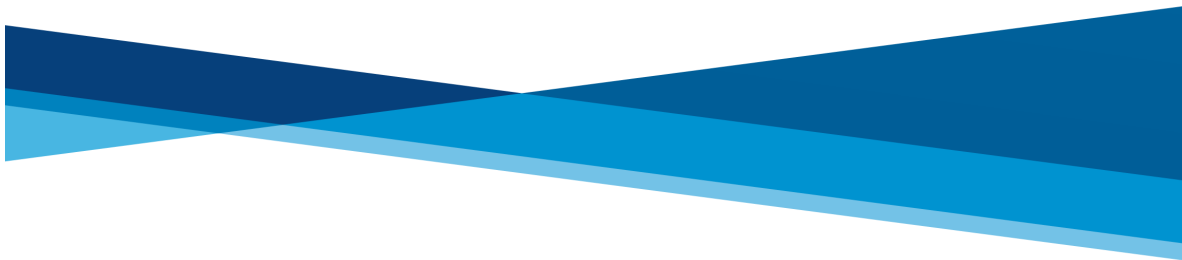


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

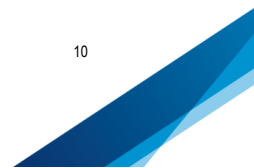


ALLEGRO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

10



5.1.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Soldado José Vicente de Paula – Parque Novo Mundo – São Paulo, SP.



5.1.2. Características Principais

- **Localização:** O empreendimento localiza-se no bairro Parque Novo Mundo, zona norte da cidade, próximo ao Terminal de Cargas, a Marginal Tietê e rodovias como a Presidente Dutra e a Rodovia Ayrton Senna.
- **Via de Acesso:** O acesso principal ao imóvel é feito pela Av. Serafim Gonçalves Pereira, a partir da Av. Marginal do Tietê.
- **Características do Empreendimento:**
 - Área de Terreno: 3.661,00m²
 - Área Privativa Total: 6.070,38m²
 - Número Total de Unidades: 108
 - Área Útil Média da Unidade: 56,21m²



Vista da fachada do imóvel



Rua Soldado José Vicente de Paula com
imóvel à direita



Vista da entrada do empreendimento.



Rua Soldado José Vicente de Paula com
imóvel à esquerda

5.1.3. Premissas Principais

5.1.3.1. Saldo em Conta

- Em set/10 = R\$ 2.608.222,00
- Corrigido pelo INCC

5.1.3.2. Construção

- Percentual Performado = 100%

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



5.1.3.3. Receita de Vendas

- VGV Total = R\$ 15.733.168
- Unidades Vendidas: 100%
- VGV a Realizar: R\$ 6.145.527,00

5.1.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

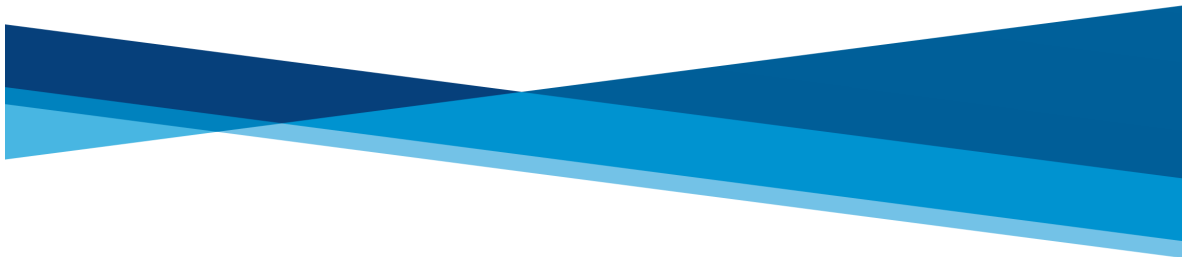


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



LUMINA PARQUE CLUBE

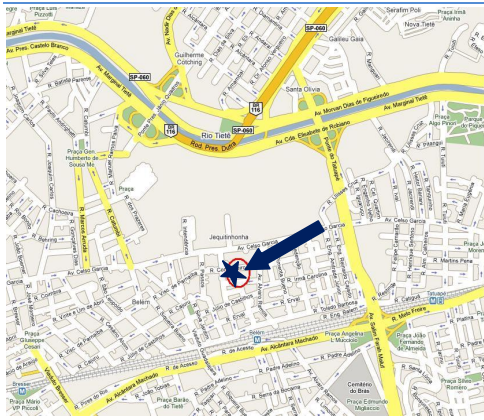


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



5.2.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Prof. Rodolfo São Tiago, 75 – Belém – São Paulo - SP.



Mapa de Localização



Fachada

5.2.2. Características Principais

- **Localização:** O empreendimento localiza-se no bairro do Belém, zona leste da cidade de São Paulo, próximo ao Hospital Santa Virgínia, ao Parque Estadual do Belém e à Avenida Celso Garcia, que liga a zona leste ao centro e a diversos pontos da cidade.
- **Via de Acesso:** O acesso mais fácil ao imóvel é feito pela Avenida Celso Garcia, porém as vias de acesso ao imóvel podem ser feitas pelas ruas Prof. Rodolfo São Tiago e Conselheiro Cotegipe
- **Características Físicas:**
 - Área de Terreno: 13.340,49m²
 - Área Privativa Total: 47.356,80m²
 - Número Total de Unidades: 384
 - Área Útil Média da Unidade: 123,33m²



Rua Prof. Rodolfo São Tiago, com imóvel à esquerda



Rua Prof. Rodolfo São Tiago, com imóvel à direita



Vista frontal do canteiro de obras



Ao fundos vista das torres

5.2.3. Premissas Principais

5.2.3.1. Saldo em Conta

- Em set/10 = R\$ 221.025,00
- Corrigido pelo INCC

5.2.3.2. Construção

- Percentual Performado = 22,83%
- Prazo para Conclusão = 22 meses



5.2.3.3. Receita de Vendas

- VGV Total = R\$ 182.185.238,56
- Unidades Vendidas: 99,74%
- VGV a Realizar: R\$ 142.860.098,00
- Unidades em Estoque:
 - 1 unidade
 - Valor de Venda da Unidade = R\$ 528.000,00
 - Forma de Financiamento:
 - Ato = 3,5%
 - 30 dias = 3,5%
 - 60 dias = 3,5%
 - Mensais = 8,5%
 - Anuais = 7,0%
 - Chaves = 4,0%
 - Pós Chaves = 70%

5.2.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

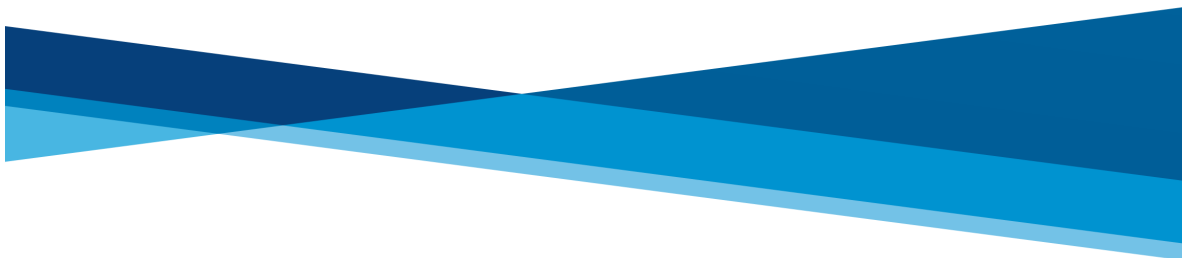


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



JARDINS DE ÉVORA



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



5.3.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Rio das Pedras, 1.522 – Aricanduva, São Paulo - SP.



5.3.2. Características Principais

- **Localização** O empreendimento está localizado em Aricanduva, bairro de classe popular da zona leste de São Paulo, próximo a grandes centros de consumo como Carrefour, Interlar Aricanduva, Auto Shopping e Shopping Aricanduva.
- **Via de Acesso** As principais vias de acesso são a Avenida Rio das Pedras, Conselheiro Carrão, Aricanduva e Radial Leste.
- **Características do Empreendimento:**
 - Área de Terreno: 3.000,00m²
 - Área Privativa Total: 9.447,50m²
 - Número Total de Unidades: 140
 - Área Útil Média das Unidades: 67,70m²



Vista do imóvel pela Avenida Rio das Pedras



Avenida Rio das Pedras com imóvel à esquerda



Vista do imóvel pela Avenida Rio das Pedras



Avenida Rio das Pedras com imóvel à direita

5.3.3. Premissas Principais

5.3.3.1. Saldo em Conta

- Em julho/10 = R\$ 784.560,92
- Corrigido pelo INCC

5.3.3.2. Construção

- Percentual Performado = 89,96%
- Prazo para Conclusão = 14 meses



5.3.3.3. Receita de Vendas

- VGV Total = R\$ 24.508.147
- Unidades Vendidas: 89,29%
- VGV a Realizar: R\$ 17.990.854,00
- Unidades em Estoque:
 - 15 unidades
 - Valor de Venda da Unidade = R\$ 187.069,00
 - Velocidade de Vendas = 7 meses
 - Forma de Financiamento:
 - Ato = 3,68%
 - 30 dias = 0%
 - 60 dias = 0%
 - Mensais = 12%
 - Anuais = 0%
 - Chaves = 4,22%
 - Pós Chaves = 80,1%

5.3.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

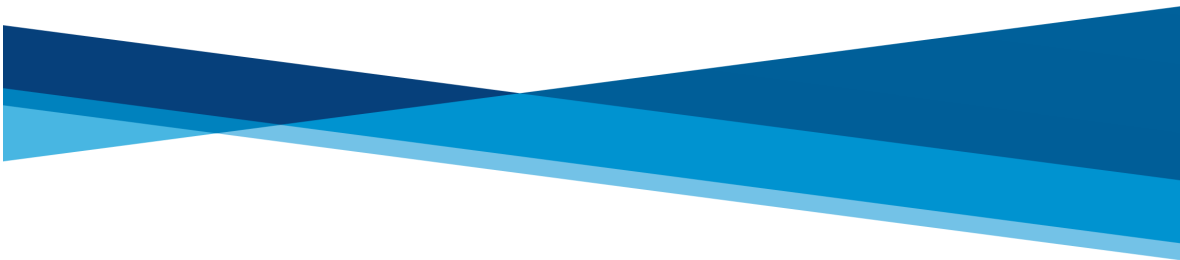


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

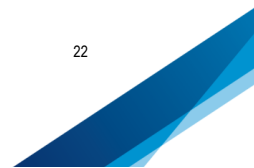
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



INEDITTO



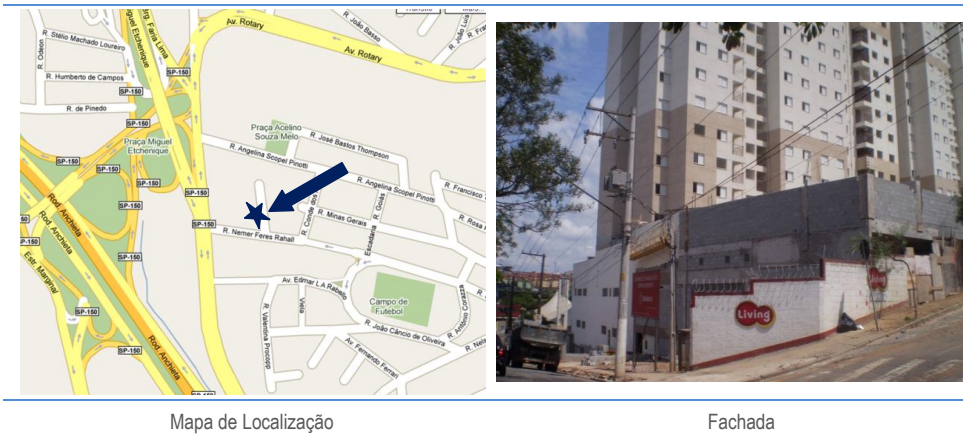
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



5.4.1. Aspectos de Localização

Endereço:

Avenida Nemer Ferez Rahall esquina com Rua Ari Barroso –
Bairro Ferrazópolis - São Bernardo do Campo - SP.



5.4.2. Características Principais

- **Localização:** O empreendimento localiza-se no Bairro Ferrazópolis, Município de São Bernardo do Campo, próximo ao Hipermercado WalMart, Centro de Distribuição das Casas Bahia e Rodovia Anchieta.
- **Via de Acesso:** O acesso principal ao imóvel é feito pela Avenida Rotary e Rodovia Anchieta.
- **Características do Empreendimento:**
 - Área de Terreno: 4.327,78m²
 - Área Privativa Total: 16.394,72m²
 - Número Total de Unidades: 304
 - Área Útil Média da Unidade: 53,93m²



Fachada do empreendimento



Avenida Nemer Ferez Rahall com imóvel à direita



Vista do empreendimento pela Avenida Nemer Ferez Rahall



Rua Ari Barroso com imóvel à esquerda

5.4.3. Premissas Principais

5.4.3.1. Saldo em Conta

- Em setembro/10 = R\$ 1.058.713,12
- Corrigido pelo INCC

5.4.3.2. Construção

- Percentual Performado = 81,64%
- Prazo para Conclusão = 4 meses



5.4.3.3. Receita de Vendas

- VGV Total = R\$ 43.578.000,00
- Unidades Vendidas: 93,14%
- VGV a Realizar: R\$ 35.984.658,00
- Unidades em Estoque:
 - 17 unidades
 - Valor de Venda da Unidade = R\$ 159.910,00
 - Velocidade de Vendas = 5 meses
 - Forma de Financiamento:
 - Ato = 2%
 - 30 dias = 2%
 - 60 dias = 2%
 - 90 dias = 2%
 - Mensais = 6%
 - Anuais = 0%
 - Chaves = 0,5%
 - Pós Chaves = 85,5%

5.4.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

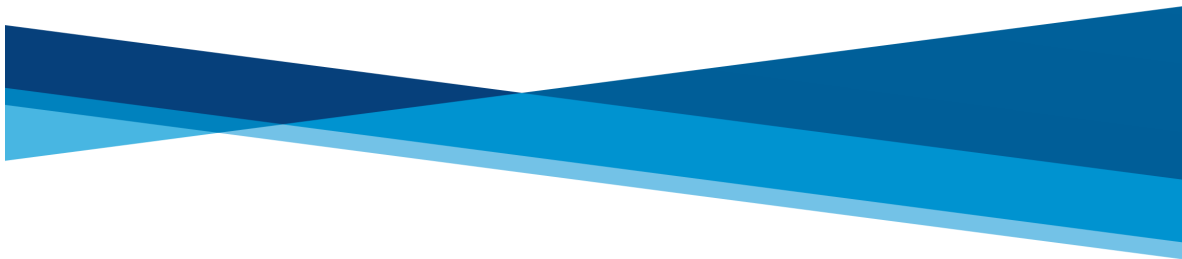


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



NIPO VILA MARIA



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



5.5.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida José Maria Fernandes, 480 – Parque Novo Mundo – São Paulo, SP.



5.5.2. Características Principais

- **Localização:** A propriedade está localizada no bairro do Parque Novo Mundo, na zona norte da cidade de São Paulo, a região oferece boa infraestrutura urbana, ruas largas, e ocupação heterogênea apresentando uma grande quantidade de transportadoras, galpões industriais, comércio de âmbito local e residências de padrão simples a médio.
- **Via de Acesso:** O principal acesso ao imóvel é pela Avenida José Maria Fernandes e pela Marginal Tietê.
- **Características Físicas:**
 - Área de Terreno: 4.724,70m²
 - Área Privativa Total: 13.904,20m²
 - Número Total de Unidades: 228
 - Área Útil Média da Unidade: 60,98m²



Via de acesso ao imóvel, com o imóvel à direita



Via de acesso ao imóvel, com o imóvel à esquerda



Vista da fachada do imóvel



Avenida José Maria Fernandes x Rua Sd. Antônio Aparecido

5.5.1. Premissas Principais

5.5.1.1. Saldo em Conta

- Em julho/10 = R\$ 1.095.189,24
- Corrigido pelo INCC

5.5.1.2. Construção

- Percentual Performado = 62,05%
- Prazo para Conclusão = 18 meses



5.5.1.3. Receita de Vendas

- VGV Total = R\$ 36.010.318
- Unidades Vendidas: 93%
- VGV a Realizar: R\$ 28.743.231,00
- Unidades em Estoque:
 - 23 unidades
 - Valor de Venda da Unidade = R\$ 197.251,00
 - Velocidade de Vendas = 23 meses
 - Forma de Financiamento:
 - Ato = 3,68%
 - 30 dias = 0%
 - 60 dias = 0%
 - 90 dias = 0%
 - Mensais = 5,51%
 - Anuais = 4,66%
 - Chaves = 6,15%
 - Pós Chaves = 80%

5.5.1.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

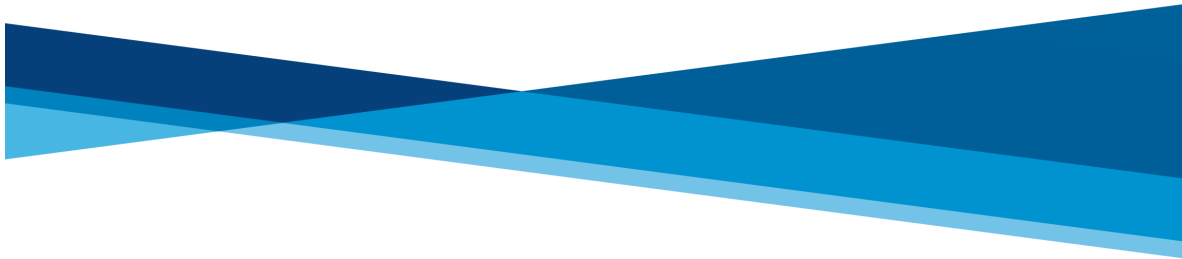


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

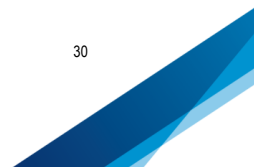


INTERCLUBE PARQUE RESIDENCIAL



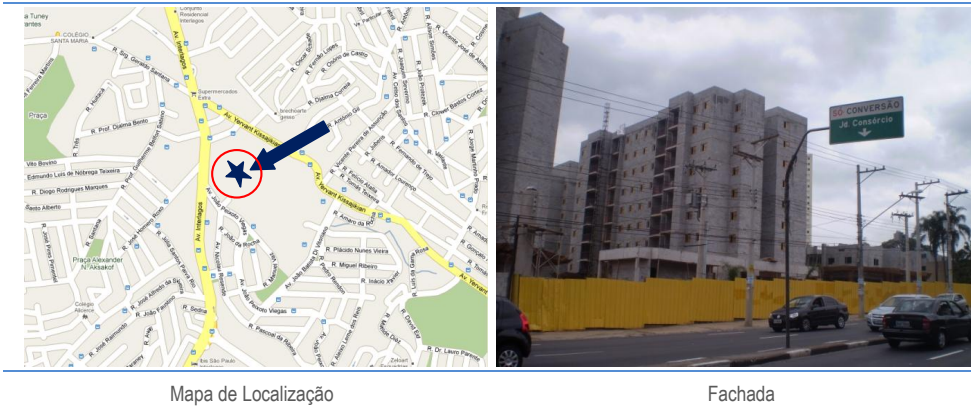
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

30



5.6.1. Aspectos de Localização

Endereço: Avenida Interlagos, 1555 – Interlagos – São Paulo - SP.



Mapa de Localização

Fachada

5.6.1.1. Características Principais

- **Localização** A propriedade está localizada no bairro de Interlagos, na zona sul da cidade de São Paulo, a região oferece boa infraestrutura com Hipermercados, dois shoppings, colégios, transporte público, e uma ampla oferta de varejo.
- **Via de Acesso:** O principal acesso ao imóvel é pela Avenida Interlagos próximo à Washington Luís.
- **Características Físicas do Empreendimento:**
 - Área de Terreno Total: 32.000,00m²
 - Área Privativa Total: 53.361,12m²
 - Número Total de Unidades: 876
 - Área Útil Média da Unidade: 60,91m²
 - Participação do FII: 36% das despesas e 50% das receitas



Via de acesso ao imóvel, com o imóvel à esquerda



Frente do imóvel



Vista do imóvel a partir da Avenida Interlagos



Vista frontal do imóvel

5.6.2. Premissas Principais

5.6.2.1. Saldo em Conta

- Por solicitação do consultante não foi considerada a existência de saldo em caixa na data base da avaliação.

5.6.2.2. Construção

- Percentual Performado = 49,84%
- Prazo para Conclusão = 11 meses

5.6.2.3. Receita de Vendas



- VGV Total = R\$ 168.360.011,00
- Unidades Vendidas: 92,47%
- VGV Total a Realizar: R\$ 125.549.593,00
- VGV a Realizar – Participação Hines: R\$ 62.774.796,00
- Unidades em Estoque:
 - 66 unidades
 - Valor de Venda da Unidade = R\$ 241.368,00
 - Velocidade de Vendas = 22 meses (para 50% das unidades)
 - Forma de Financiamento:
 - Ato = 3,50%
 - 30 dias = 1,75%
 - 60 dias = 1,75%
 - 90 dias = 0%
 - Mensais = 6,00%
 - Anuais = 0%
 - Chaves = 7%
 - Pós Chaves = 80%

5.6.2.4. Impostos

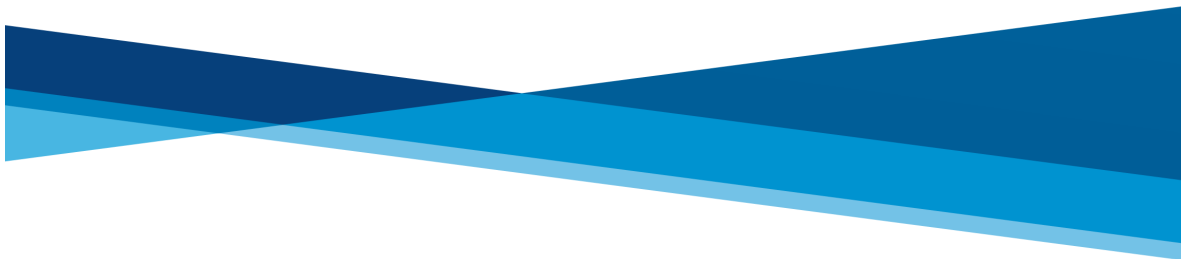
- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



TWICE, ARCÁDIA E PARQUE DOS PÁSSAROS/PARQUE DAS FLORES



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

34

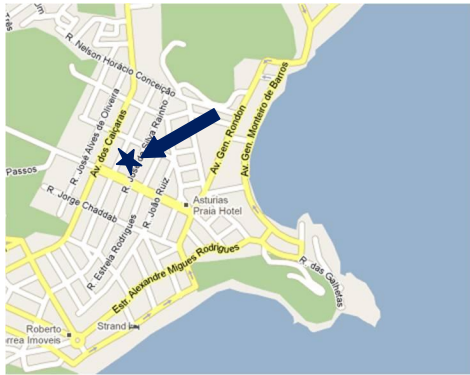


5.7.1. Twice

5.7.1.1. Aspectos de Localização

Endereço:

Rua Antonio Alonso Gonzales, x Antonio Alonso Gonzales – Astúrias Guarujá - São Paulo, SP.



Mapa de Localização



Fachada

5.7.1.2. Características Principais

- **Localização** O empreendimento localiza-se no Bairro de Astúrias município do Guarujá, litoral do estado de São Paulo, próximo entre as praias das Astúrias e do Tombo.
- **Via de Acesso** O acesso principal ao imóvel é feito pelas Avenidas dos Caiçaras e General Rondon.
- **Características do Empreendimento:**
 - Área de Terreno: 8.980,00m²
 - Área Privativa Total: 25.216,32m²
 - Número Total de Unidades: 288
 - Área Útil Média da Unidade: 87,56m²

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Vista da fachada do imóvel



Vista do imóvel



Rua Antonio Alonso Gonzales x Rua José da
Silva Rainho



Rua José da Silva Rainho, imóvel a
esquerda

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua Antonio Alonso Gonzales, sentido Av. dos Caïçaras, imóvel a esquerda



Rua Antonio Alonso Gonzales, sentido Praia, imóvel à direita

5.7.1.3. Premissas Principais

5.7.1.3.1. Saldo em Conta

- Em agosto/10 = R\$ 197.298,00 (projeto total)
- Corrigido pelo INCC

5.7.1.3.2. Construção

- Percentual Performado = 66,04%
- Prazo para Conclusão = 13 meses

5.7.1.3.3. Receita de Vendas

- VGV Total: R\$ 86.404.399
- Unidades Vendidas: 70,00%
- VGV a Realizar: R\$ 41.441.646,00
- Unidades em Estoque:
 - 89 unidades
 - Valor de Venda Médio da Unidade= R\$ 341.676,00
 - Curva de Recebíveis: fornecida pelo consultante

5.7.1.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.



Vista da fachada do imóvel



Rua Albert Bartholomé x Rua Marcílio de Sá



Rua Albert Bartholomé, sentido Rodovia Raposo Tavares.



Rua Albert Bartholomé x Rua Comandante Roque Licciardi, com imóvel à esquerda

5.7.2.3. Premissas Principais

5.7.2.3.1. Saldo em Conta

- Em agosto/10 = R\$ 2.281.668,55 (projeto total)
- Corrigido pelo INCC

5.7.2.3.2. Construção

- Percentual Performado = 3,95%
- Prazo para Conclusão = 31 meses

5.7.2.3.3. Receita de Vendas

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

- VGV Total: R\$ 291.908.941,55
- Unidades Vendidas: 93,15%
- VGV a Realizar: R\$ 222.379.272,00
- Unidades em Estoque:
 - 114 unidades
 - Valor de Venda Médio da Unidade= R\$ 287.020,00
 - Curva de Recebíveis: fornecida pelo consulente

5.7.2.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

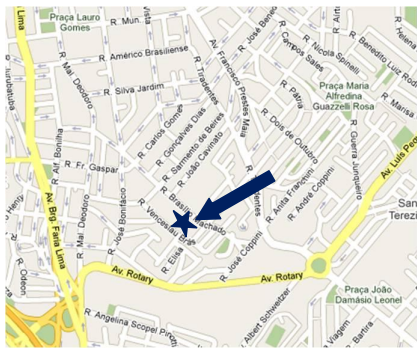
5.7.2.3.5. Participação

- Schahin = 12,50%
- RB Capital = 80% da participação da Schahin

5.7.3. Arcádia

5.7.3.1. Aspectos de Localização

Endereço: Rua Brasília Machado, 555 – Centro – São Bernardo do Campo - São Paulo, SP.



Mapa de Localização



Fachada

5.7.3.2. Características Principais

- **Localização** O empreendimento localiza-se no Bairro de Santa Terezinha município de São Bernardo do Campo na região ABCD da cidade de São Paulo, próximo ao Shopping Metrôpole, Paço Municipal e Universidade Uniban.
- **Via de Acesso** O acesso principal ao imóvel é feito pelas Avenidas Faria Lima, Rotary e Francisco Prestes Maia.
- **Características do Empreendimento:**
 - Área de Terreno: 24.401,00m²
 - Área Privativa Total: 74.264,00m²
 - Número Total de Unidades: 800
 - Área Útil Média da Unidade: 92,83m²



Fachada do imóvel



Vista da entrada do empreendimento



Detalhe de portaria do empreendimento



Rua Brasília Machado, sentido Av. Faria Lima, imóvel à direita



Rua Brasília Machado, sentido Av. Rotary, imóvel à esquerda

5.7.3.3. Premissas Principais

5.7.3.3.1. Saldo em Conta

- Em agosto/10 = R\$ 1.680.400,00 (projeto total)
- Corrigido pelo INCC

5.7.3.3.2. Construção

- Percentual Performado = 66,63%
- Prazo para Conclusão = 15 meses

5.7.3.3.3. Receita de Vendas

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



- VGV Total: R\$ 245.655.387,87
- Unidades Vendidas: 61%
- VGV a Realizar: R\$ 92.221.773,00
- Unidades em Estoque:
 - 380 unidades
 - Valor de Venda Médio da Unidade= R\$ 305.866,00
 - Curva de Recebíveis: fornecida pelo consultante

5.7.3.3.4. Impostos

- 6,73% da receita, considerando Regime de Lucro Presumido.

5.7.3.3.5. Participação

- Schahin = 40%
- RB Capital = 80% da participação da Schahin

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

