

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

CNPJ/MF nº 15.296.696/0001-12

Coordenador Líder

RB CAPITAL DTVM

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 89.960.090/0001-76

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa, São Paulo - SP

Coordenadores Contratados



BANCO CITIBANK S.A.

CNPJ/MF nº 33.479.023/0001-80

Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), São Paulo - SP



ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES

CNPJ/MF nº 33.775.974/0001-04

Avenida das Américas, nº 3.500, Edifício Londres, salas 401 a 406, Rio de Janeiro - RJ

Administrador



CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 33.868.597/0001-40

Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), São Paulo - SP

Gestor

RB CAPITAL

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ/MF nº 07.981.934/0001-09

Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, São Paulo - SP

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.296.696/0001-12 ("Fundo"), representado por seu administrador CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Administrador") está realizando uma oferta pública de até 1.784.828 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta", "Cotas" e "Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472" e "Instrução CVM nº 400", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até:

R\$ 178.482.800*

(cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais)

Código ISIN das COTAS: BRVLOLCTF009

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: VL0L11

A Oferta será coordenada pela RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), pela ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Edifício Londres, salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.775.974/0001-04 ("Ativa") e pelo BANCO CITIBANK S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.479.023/0001-80 ("Citibank") e, em conjunto com a Ativa, os "Coordenadores Contratados", os quais, em conjunto com o Coordenador Líder, são doravante denominados os "Coordenadores da Oferta". O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contatadas por meio de carta convite ("Instituições Consorciadas Aderentes"), ou, ainda, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas ("Instituições Consorciadas Especiais") e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta e com as Instituições Consorciadas, as "Instituições Participantes da Oferta", as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

O Administrador, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate", celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.672.209, em 26 de março de 2012, aprovou o regulamento do Fundo ("Regulamento") e a emissão de cotas do Fundo.

O Fundo tem por objeto principal a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, de até 06 (seis) lajes cooperativas (conjuntamente, os "Ativos Alvo") do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado "Vila Olímpia Corporate", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 302, Vila Olímpia, o qual se encontra em fase de construção, com incorporação imobiliária registrada, no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob o R/2 na matrícula nº 6.421 ("Empreendimento Imobiliário"). Para mais esclarecimentos e informações sobre o objeto do Fundo, vide a Seção "Descrição do Empreendimento e dos Ativos Alvo", na página 91 deste Prospecto.

A Oferta foi registrada na CVM em 30 de julho de 2012, sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/021, nos termos da Instrução da CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), conforme solicitação protocolada em 29 de março de 2012. Não obstante, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, até o encerramento da Oferta.

O investimento no Fundo de que trata este Prospecto Definitivo apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 49 a 59. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura.

Ainda que Administradora e/ou o Gestor mantenha um sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas no Fundo e para o investidor.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Não há compromisso ou garantia por parte do Administrador e do Coordenador Líder de que o objetivo de investimento do Fundo na Emissão, de aquisição dos Ativos Alvo será atingida, tendo em vista que a Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços.

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

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

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

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos cotistas, quando da eventual amortização de suas cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo, vide Seção "Regras de Tributação do Fundo", na página 85 deste Prospecto.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Coordenador Líder.

GESTOR

RB CAPITAL

COORDENADORES CONTRATADOS



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER

RB CAPITAL DTVM

ASSESSORES JURÍDICOS

SOUZA, CESCON, BARRIEU & FLESCH
ADVOGADOS

*Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$ 100 (cem reais)

A data deste Prospecto Definitivo é de 31 de Julho de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	03
Definições	05
Sumário da Oferta	15
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	23
Características da Oferta	25
Cronograma Indicativo da Oferta.....	38
Demonstrativo do Custo da Oferta.....	39
Outras Informações	39
Coordenador Líder	39
Coordenadores Contratados	40
Administrador	40
Gestor	40
Auditores Independentes.....	40
Consultores Legais.....	40
Declarações do Administrador e do Coordenador Líder.....	41
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	43
4. FATORES DE RISCO	49
Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos.....	51
Riscos Associados ao Setor Imobiliário.....	52
Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas e à Oferta	53
Informações Contidas neste Prospecto.....	59
5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE	61
Base Legal.....	63
Público Alvo.....	63
Objetivo.....	63
Prêmio de Locação.....	64
Duração	66
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia	67
Gestor	70
Vedações ao Administrador e ao Gestor.....	72
Consultor Imobiliário	73
Remuneração do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário e dos demais Prestadores de Serviço.....	75
Política de Investimento.....	76
Característica das Cotas	77
Taxa de Ingresso ou de Saída.....	78
Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	78
Assembleia Geral de Cotistas.....	79
Ordem de Alocação dos Recursos.....	81
Encargos do Fundo.....	82
Política de Distribuição de Resultados.....	83
Liquidação do Fundo.....	83
Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo	84
Regras de Tributação do Fundo	85
Resolução de Conflitos	88
Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas	88

6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DOS ATIVOS ALVO	91
Descrição do Empreendimento Imobiliário	93
Descrição dos Ativos Alvo.....	94
Convenção de Condomínio	94
Contratos Relevantes.....	95
Seguros.....	95
Tributos	96
Ações Judiciais.....	96
7. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO	97
O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.....	99
O Setor Imobiliário no Brasil – Histórico	102
Regulamentação do Setor Imobiliário	106
8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DA INCORPORADORA, E DA RESPONSÁVEL PELA PREPARAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE	111
Administrador e Coordenador Contratado Citi	113
Coordenador Líder	113
Coordenador Contratado Ativa	114
Gestor e Consultor Imobiliário.....	115
Incorporadora	118
Responsável pela Preparação do Estudo de Viabilidade.....	119
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	121
Relacionamento entre as Partes.....	123
10. ANEXOS	129
Anexo I - Cópia do Ato do Administrador Constitutivo do Fundo e Cópia do Ato do Administrador de 1ª Alteração do Regulamento	131
Anexo II - Cópia do Regulamento do Fundo	151
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400	197
Anexo IV - Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400	201
Anexo V - Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade.....	205
Anexo VI - Modelo do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição	275
Anexo VII - Memorial de Incorporação Imobiliária.....	293
Anexo VIII - Orçamento e Cronograma de Obras	323
Anexo IX - Minuta do Compromisso de Compra e Venda	327
Anexo X - Minuta do Contrato de Prêmio de Locação	365
Anexo XI - Minuta do Contrato de Consultoria Imobiliária	379
Anexo XII - Minuta do Contrato de Gestão.....	393

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	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, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, na qualidade de responsável pela prestação dos serviços de (i) administração do Fundo, (ii) escrituração das Cotas do Fundo, e (iii) controladoria e custódia do Fundo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas, que deve observar os termos do Capítulo VI do Regulamento.
Ativa	Ativa S.A. Corretora de Títulos Câmbio e Valores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 3.500 - Ed. Londres - salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04.
Ativos Alvo	As unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário que serão objeto de aquisição pelo Fundo, conforme descritas no Anexo II do Regulamento do Fundo, respeitada a ordem de aquisição estabelecida no Parágrafo 2º do Artigo 4 do Regulamento do Fundo.
Ativos de Renda Fixa	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa que invistam prioritariamente em títulos públicos, em letras de crédito imobiliário (LCI) ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade", conforme o estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 30 do Regulamento do Fundo.
Ato de Constituição do Fundo	Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate", celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.672.209, em 26 de março de 2012, por meio do qual o Fundo foi constituído.

Auditor Independente	Empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 11 do Regulamento do Fundo.
Avaliador	Empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 12 do Regulamento do Fundo.
Aviso ao Mercado	O aviso a ser publicado para informar ao mercado os termos e condições da Oferta.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
Caixa Reserva	Formação de reserva equivalente ao montante de R\$250.000,00 a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão, sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo.
CB Richard Ellis ou CBRE	CB Richard Ellis Ltda.
CETIP	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
Citi ou Citibank	BANCO CITIBANK S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.479.023/0001-80.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil Brasileiro	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Comissionamento de Venda	Remuneração devida ao Consultor Imobiliário pelos serviços prestados na intermediação para venda das Unidades Autônomas.
Compromisso de Compra e Venda	Instrumento Particular De Promessa De Venda E Compra De Unidade Autônoma e Outras Avenças - Vila Olímpia Corporate, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, para estabelecer os termos e condições relativos à aquisição dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário. Nos termos do Compromisso de Compra e Venda, o Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Incorporadora de forma parcelada de acordo com a evolução das obras do

	<p>Empreendimento Imobiliário, sendo uma parcela de entrada paga em até 01 (um) dia útil após concessão do registro de funcionamento do Fundo e as demais parcelas mensais pagas até o término da obra do Empreendimento Imobiliário e liberadas conforme verificação, realizada pelo Consultor Imobiliário do Fundo, do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda.</p> <p>Para mais informações a respeito do Compromisso de Compra e Venda, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento dos Ativos Alvo – Contratos Relevantes”, na página 95 deste Prospecto.</p>
<p>Compromisso de Subscrição de Cotas</p>	<p>Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas, por meio do qual a RB Capital Holding se comprometerá a subscrever Cotas, na Data da Primeira Liquidação, até o montante suficiente para garantir que sejam distribuídas Cotas em montante de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, caso, até a data correspondente ao término do Período de Reserva, não tiverem sido colocadas Cotas em um montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, observados os termos, condições e limitações previstos no Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas.</p>
<p>Consultor Imobiliário</p>	<p>RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50, contratada pelo Administrador, para prestar ao Fundo os serviços de consultoria imobiliária de acordo com os Artigos 9 e 10 do Regulamento.</p>
<p>Contrato de Consultoria Imobiliária</p>	<p>Contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária a ser celebrado entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.</p>
<p>Contrato de Distribuição</p>	<p>Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo.</p>
<p>Contrato de Gestão</p>	<p>Contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor.</p>
<p>Contratos de Locação</p>	<p>Contratos de locação não residenciais a serem celebrados com os Locatários, referente aos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário, integrantes do patrimônio do Fundo.</p>
<p>Contrato de Prestação de Serviços</p>	<p>Contrato de Prestação de Serviços, a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a BM&FBOVESPA, com relação à prestação dos serviços de liquidação pela BM&FBOVESPA das Cotas distribuída pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA.</p>

Convenção de Condomínio	Significa a Convenção do Condomínio Civil Voluntário averbada na matrícula de nº 6.421, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, do Empreendimento Imobiliário.
Coordenadores Contratados	São em conjunto (i) a Ativa e (ii) o Citi.
Coordenador Líder	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
Coordenadores da Oferta	Coordenadores Contratados em conjunto com o Coordenador Líder.
Cotas	As cotas objeto da Emissão de cotas do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas.
Cotistas Qualificados	Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
CVM WEB	E o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.
Data da Primeira Liquidação	Data na qual as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva celebrados pelos investidores, a qual deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis após a ocorrência cumulativamente: (i) do término do Período de Reserva; (ii) da obtenção do registro da Oferta junto à CVM; e (iii) da Publicação do Anúncio de Início.
Data de Emissão	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas.
Data de Início da Oferta	A Oferta terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo do Fundo aos investidores.
Data de Pagamento	Todo o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da Data de Verificação, quando será realizado o pagamento do Prêmio de Locação pela Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., com coobrigação da O'R ao Fundo.
Data de Verificação	Todo dia 25 (vinte e cinco) do mês em referência, a partir da data de integralização das cotas do Fundo pelos cotistas, no qual o Administrador do Fundo deverá auferir o resultado líquido do Fundo referente ao mês em referência, a fim de apurar o Resultado Mínimo Esperado e o Resultado Real Obtido.
Dias Úteis	Os dias compreendidos entre a segunda e a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional.
Disponibilidades	Todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa.

Empreendimento Imobiliário ou Condomínio Vila Olímpia Corporate	Empreendimento comercial composto por 2 torres (Torre A e Torre B), localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, com incorporação imobiliária registrada em 10 de novembro de 2012, no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, sob o nº 6.421.
Encargos	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo VIII do Regulamento.
Emissão	A Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate.
Estudo de Viabilidade	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, em conjunto com o Empreendimento Imobiliário, a ser elaborado pela CB Richard Ellis Ltda. para a 1ª Emissão.
Exigibilidades	As obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
Falha	Evento consistente na ausência de subscrição e integralização, na Data da Primeira Liquidação, de Cotas objeto de pedido de Reserva. Nesse caso, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, integralizar, na Data da Primeira Liquidação, pelo Preço por Cota, as Cotas subscritas pelos investidores que não tenham efetuado, na Data da Primeira Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a eles e/ou solicitados nos respectivos Pedidos de Reserva.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Vila Olímpia Corporate.
FII(s)	Fundo(s) de investimento imobiliário.
Gestão de Locação	Os serviços de gestão dos Contratos de Locação, nos termos do Artigo 10 do Regulamento do Fundo.
Gestor	RB Capital Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09, ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento do Fundo.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Incorporadora	Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 12.513.079/0001-33, empresa controlada pela O'R, que atua como incorporadora e construtora do Condomínio Vila Olímpia Corporate.

	<p>A Incorporadora é controlada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.</p>
Instituições Consorciadas Aderentes	<p>São as sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contatadas pelo Coordenador Líder por meio de carta convite.</p>
Instituições Consorciadas Especiais	<p>As sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas.</p>
Instituições Participantes da Oferta	<p>Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, as Instituições Consorciadas Especiais e as Instituições Consorciadas Aderentes.</p>
Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA	<p>Instituições Participantes da Oferta cuja liquidação das Cotas será feita junto a BM&FBOVESPA, quais sejam a Ativa, os Instituições Consorciadas Especiais e as Instituições Consorciadas Aderentes.</p>
Instrução CVM n.º 400	<p>Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.</p>
Instrução CVM n.º 409	<p>Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.</p>
Instrução CVM n.º 472	<p>Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.</p>
Instrução CVM n.º 516	<p>Instrução CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011.</p>
Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação	<p>Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, por meio do qual a Incorporadora, com a coobrigação da O'R, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento, o Prêmio de Locação. O Prêmio de Locação será devido durante o período compreendido entre a Data da Primeira Liquidação e os 12 (doze) meses consecutivos à data da obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário.</p>
Investimento Mínimo	<p>A aplicação inicial mínima por investidor no Fundo será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor, devendo ser observado o previsto nos itens 4.3(iv), 4.3.2(i) e 4.3.2(ii) do Contrato de Distribuição, nos quais o Investimento Mínimo poderá ser inferior à importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor.</p>

IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IPCA	<p>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.</p> <p>Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajuste das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.</p> <p>Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.</p>
IR	Imposto de Renda.
Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação	País ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
Justa Causa	Destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pelo Gestor, e/ou pelo Consultor Imobiliário e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado.
Laudo de Avaliação	Laudo de avaliação dos Ativos Alvos, a ser elaborado por empresa especializada e independente, a ser indicada pelo Gestor, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.
Lei de Locação	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro 1991, e posteriores alterações.
Lei nº 8.668/93	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
Lei nº 11.033/04	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.

Lei nº 12.024/09	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Locatários	Todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos aos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário, integrantes da carteira do Fundo, durante o prazo de duração do Fundo.
Maxcorp	Maxcorp Assessoria e Participações Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Quatá, nº 707, casa 2, CEP: 04546-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.024.003/0001-16, na condição de promitente vendedora à Incorporadora da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do terreno sob o qual está sendo incorporado o Empreendimento Imobiliário.
Montante Mínimo da Oferta	Montante mínimo da Oferta das Cotas de emissão do Fundo, no montante de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
Montante Total da Oferta	Montante de até R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais).
Oferta	Oferta Pública de Distribuição de Cotas de Emissão do Fundo.
O'R	Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.
Patrimônio Líquido	Valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Primeiro do Artigo 47 do Regulamento, dos valores a receber e de outros ativos, descontadas as Exigibilidades e outros passivos.
Pedidos de Reservas	Os pedidos de reservas a serem realizados durante o Período de Reserva de distribuição das Cotas do Fundo.
Periódico	O Jornal Valor Econômico.
Período de Reserva	Período no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva, o qual ocorrerá a partir da data estimada de 22 de junho de 2012 e se estenderá até a data estimada de 07 de agosto de 2012 ou até a data na qual for atingido o Montante Total da Oferta, desde que seja o período mínimo de 17 (dezesete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, dos dois o que ocorrer primeiro.
Período de Reserva das Pessoas Vinculadas	Período no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas, o qual ocorrerá a partir da data estimada de 22 de junho de 2012 e se estenderá até a data estimada de 06 de julho de 2012, sem que os referidos pedidos possam ser cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400.

Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, são investidores que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou Gestor, e/ou Consultor Imobiliário, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e/ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.
PIB	Produto Interno Bruto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “O Fundo de Investimento Imobiliário – FII Vila Olímpia Corporate”- “Política de Investimento”, na página 76 deste Prospecto.
Prazo da Oferta	A distribuição das Cotas da Oferta ocorrerá (i) em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do Anúncio de Início da Oferta, ou (ii) em prazo inferior, (a) assim que tiver sido atingido o Montante Total da Oferta, ou (b) desde que verificada a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, a qualquer momento, caso o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, decida por encerrar Oferta mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas.
Preço Corrigido da Cota	O Preço Inicial por Cota será corrigido pelo percentual de 9% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, incidente desde a Data da Primeira Liquidação até data da efetiva integralização da Cota, conforme calculado e informado pelo Administrador, e validado pelo Coordenador Líder, de forma que eventual subscrição e integralização das Cotas de emissão do Fundo que ocorra após Data da Primeira Liquidação deverá considerar o Preço Corrigido da Cota.
Preço de Aquisição	Preço de aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, correspondente ao montante de R\$ 166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais).
Preço Inicial por Cota	R\$100,00 (cem reais).
Preço por Cota	Preço Corrigido da Cota ou o Preço Inicial por Cota, conforme o caso.
Prêmio de Locação	Prêmio de locação, conforme estabelecido no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação, o qual a Incorporadora, com a coobrigação da O’R, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Liquidação e 12 (doze) meses após a data de obtenção do “Habite-se”. Para maiores informações sobre o Prêmio de Locação favor verificar a seção “O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate” – “Prêmio de Locação” deste Prospecto.

Prospecto Preliminar	O prospecto preliminar de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do Fundo.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do Fundo.
Prospectos	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
Projeção de Receitas e Encargos	Receitas e os encargos do Fundo projetados para o mês em referência de cada uma das Datas de Pagamento do Prêmio de Locação, conforme o estabelecido no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação.
RB Capital Holding	RB Capital Holding S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob o nº 10.140.272/0001-40.
Recursos Não Utilizados	Eventuais recursos decorrentes da colocação das Cotas, que sobram após a aquisição das unidades autônomas e já descontada a formação do Caixa Reserva, em volume insuficiente para a compra de unidades autônomas que constituem a próxima aquisição na ordem de aquisição (ou, ainda que seja suficiente para compra de outras unidades autônomas, fora da ordem de prioridade, mas o Gestor e a vendedora de tal ativo não tenham entrado em comum acordo sobre a realização da referida compra).
Regulamento	Regulamento que rege o Fundo, conforme registrado nos termos do Ato de Constituição do Fundo.
Relatório de Gestão	Relatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter as informações dispostas no Artigo 15 do Regulamento.
Resolução CMN 2.689	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Remuneração devida ao Administrador pelos serviços de administração do Fundo, calculada nos termos do Artigo 22 do Regulamento. A Taxa de Administração será dividida entre o Administrador, o Gestor do Fundo e o Consultor Imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.
Termo de Adesão ao Regulamento	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo.

SUMÁRIO DA OFERTA

Montante Total da Oferta	Até R\$ 178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais).
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 1.784.828 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e vinte e oito) cotas.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	<p>As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, somente após o encerramento da Oferta, incluindo, mas não se limitando aos rendimentos que sejam obtidos pelo Fundo com o pagamento pela Incorporadora, com a coobrigação da OR, a partir da Data da Primeira Liquidação, de determinado prêmio de locação, nos termos do “Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças”, a ser celebrado com o Fundo; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas do Fundo, independentemente da respectiva data de integralização, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p>
Taxa Interna de Retorno Esperada	<p>9,52% (nove inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) adicionada da variação do IPCA.</p> <p>Salientamos que a taxa interna de retorno esperada é uma estimativa baseada no estudo de viabilidade constante do Anexo V deste Prospecto e não há garantia de que será obtida. Sem prejuízo, a Incorporadora e a OR garantem a rentabilidade líquida equivalente à taxa nominal de 9,00% ao ano apenas até o fim do período de 12 (doze) meses após a data da obtenção do “Habite-se” pelo Empreendimento Imobiliário.</p>
Lote Suplementar e Lote Adicional	Não haverá utilização de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá lote adicional, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400 para a Oferta.
Preço Inicial por Cota	R\$100,00 (cem reais).
Preço Corrigido da Cota	O Preço Inicial por Cota será corrigido pelo percentual de 9% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, incidente desde a Data da Primeira Liquidação até data da efetiva integralização da Cota, conforme calculado e informado pelo Administrador, e validado pelo Coordenador Líder, de forma que qualquer eventual subscrição e integralização das Cotas de emissão do Fundo que ocorra após Data da Primeira Liquidação deverá considerar o Preço Corrigido da Cota, nos termos do parágrafo abaixo, deverá considerar o Preço Corrigido da Cota.

Administrador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenadores Contratados	São em conjunto (i) a Ativa, e (ii) o Citibank.
Instituições Consorciadas Aderentes	São as sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas por meio de carta convite.
Instituições Consorciadas Especiais	São as sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas.
Gestor	RB Capital Investimentos Ltda.
Consultor Imobiliário	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.
Incorporadora dos Ativos Alvo	Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 12.513.079/0001-33, que atua como incorporadora e construtora do Condomínio Vila Olímpia Corporate. A Incorporadora é controlada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.
Regime de Distribuição das Cotas	O Coordenador Líder realizará a Oferta pelo regime de melhores esforços.
Pedidos de Reserva	Será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas na Oferta durante o Período de Reserva.
Período de Reserva	O período que ocorrerá a partir da data estimada de 22 de junho de 2012 e se estenderá até a data estimada de 07 de agosto de 2012 ou até a data na qual for atingido o Montante Total da Oferta, desde que seja observado o período mínimo de 17 (dezessete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, dos dois o que ocorrer primeiro.
Período de Reserva das Pessoas Vinculadas	Período no qual serão recebidos os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas, o qual ocorrerá a partir da data estimada de 22 de junho de 2012 e se estenderá até a data estimada de 06 de julho de 2012, sem que os referidos pedidos possam ser cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400.

Compromisso de Subscrição

A RB Capital Holding celebrará com o Fundo o "Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas", por meio do qual a RB Capital Holding se comprometerá a subscrever Cotas, na Data da Primeira Liquidação, até o montante suficiente para garantir que sejam distribuídas Cotas em montante de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, caso até a data correspondente ao término do Período de Reserva não tiverem sido colocadas Cotas em um montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, observados os termos, condições e limitações previstos no Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até a data de término do Período de Reserva, o Coordenador Líder enviará ao Administrador, em até 01 (um) dia útil após a referida data, uma comunicação contendo as informações seguintes: (i) o Montante Mínimo da Oferta não foi atingido, (ii) o montante de Cotas que será necessário de ser subscrito e integralizado para que o Montante Mínimo seja atingido, e (iii) o dia correspondente à Data da Primeira Liquidação na qual a RB Capital Holding deverá efetivamente subscrever e integralizar o montante de Cotas informado para que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O Administrador, por seu turno, comunicará a RB Capital Holding, em até 01 (um) dia útil após o recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador Líder, que a RB Capital Holding deverá, nos termos do Compromisso de Subscrição de Cotas, subscrever e integralizar Cotas até o montante que seja suficiente para garantir que sejam distribuídas Cotas em montante de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, na Data da Primeira Liquidação.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do Fundo de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas do Fundo, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) no âmbito da Oferta, qualquer investidor, que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas do Fundo junto aos Coordenadores da Oferta ou

junto às demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo, por meio (a) da celebração de Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, ou (b) da celebração dos Boletins de Subscrição, em caso de eventual subscrição ocorrida após a Data da Primeira Liquidação da Oferta, nos termos do item 3.3.2 do Contrato de Distribuição;

- (ii) o Período de Reserva das Pessoas Vinculadas terá início na data estimada de 22 de junho de 2012 e término na data estimada de 06 de julho de 2012. As Pessoas Vinculadas que não fizerem seu Pedido de Reserva dentro do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas poderão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência das hipóteses listadas nos itens “(iv)” e “(v)” abaixo deste item;
- (iii) foi pleiteada para a Oferta a dispensa de atender os requisitos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo que, caso tal pleito seja aprovado pela CVM, não se aplicará qualquer restrição à subscrição realizada pelas Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda. Para tanto, os Pedidos de Reserva efetuados pelas Pessoas Vinculadas deverão ser realizados no Período de Reserva das Pessoas Vinculadas;
- (iv) os interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta durante o Período de Reserva poderão, quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva das Cotas, condicionar sua adesão à Oferta que seja distribuída (a) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (b) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que referida proporção ou quantidade mínima de Cotas não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Os investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante da letra “(b)” deste subitem, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “(a)” deste subitem serão automaticamente cancelados;

- (v) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta 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, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou às demais Instituições Participantes da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 16h (dezesesseis 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 subscrever as Cotas do Fundo;
- (vi) o Coordenador Líder organizará a distribuição das Cotas:
- (a) Observados os critérios de rateio estabelecidos nos itens 4.3.2 (i) e (ii) do Contrato de Distribuição, conforme forem recebidas as ordens de investimento celebradas por meio dos Pedidos de Reserva até o término do Período de Reserva, que forem encaminhadas diariamente ao Coordenador Líder (a) pelo Citibank; e/ou (b) pela BM&FBOVESPA, com relação às ordens de investimento das Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA. O Coordenador Líder verificará, diariamente, após o recebimento das referidas ordens de investimento, se o montante total dos Pedidos de Reserva recebidos é equivalente a um montante igual ou superior ao Montante Total da Oferta. Após o decurso do período mínimo de 17 (dezesete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, caso seja verificado que o montante total dos Pedidos de Reserva é igual ou superior ao Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder encerrará o Período de Reserva, por meio de comunicação à BM&FBOVESPA e ao Citibank, os quais não poderão mais receber quaisquer Pedidos de Reserva após o recebimento da referida comunicação. O Coordenador Líder procederá com a liquidação física e financeira das referidas ordens de investimento, na Data da Primeira Liquidação; ou
- (b) após a Data da Primeira Liquidação da Oferta, caso seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja alcançado o Montante Total

da Oferta, o Coordenador Líder poderá, ao seu exclusivo critério, continuar a distribuição de Cotas do Fundo, pelo Prazo da Oferta, sendo que eventuais subscrições e liquidações que ocorrerem após Data da Primeira Liquidação da Oferta deverão ocorrer exclusiva e diretamente com o Administrador.

Rateio

Caso, após o término do Período de Reserva, tenham sido celebrados Pedidos de Reserva em um montante superior ao Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, atender (i) a até 100% (cem por cento) dos Pedidos de Reserva que tenham sido encaminhados pelo Citibank, e/ou (ii) até 100% (cem por cento) dos Pedidos de Reserva que tenham sido encaminhados pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA.

Uma vez definido e comunicado pelo Coordenador Líder o atendimento aos Pedidos de Reserva encaminhados pelo Citibank e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, nos termos do parágrafo imediatamente acima, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva Admitidos, seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, será realizado o rateio de Cotas de acordo com os critérios abaixo descritos:

- (i) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva Admitidos junto ao Citibank, será adotado o critério de rateio indicado pelo Citibank ao Coordenador Líder, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo; e
- (ii) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva Admitidos junto às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, a totalidade das Cotas destinadas aos Pedidos de Reserva Admitidos será rateada proporcionalmente entre os investidores, de modo que todos os investidores sofrerão rateio na mesma proporção, não sendo consideradas frações de Cotas, observado, ainda, que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo; e
- (iii) caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os investidores que aderirem à Oferta, após a alocação das Cotas nos termos das alíneas (i) e (ii) acima.

O atendimento aos Pedidos de Reserva, nos termos estabelecidos no item acima, e o resultado do rateio realizado nos termos do item acima será informado, até o 2º (segundo) dia útil imediatamente anterior à Data da Primeira Liquidação, da seguinte forma:

- (i) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva junto ao Citibank, será informado pelo Coordenador Líder ao Citibank para que este informe os investidores a quantidade alocada a cada um deles; e
- (ii) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, a BM&FBOVESPA disponibilizará às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas a BM&FBOVESPA o montante alocado a cada um dos investidores para que estas informem os investidores a quantidade alocada a cada um deles.

Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento **(i)** da quantidade de Cotas a eles alocadas, **(ii)** do Preço por Cota, e **(iii)** do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e do Prospecto Definitivo.

Liquidação da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva celebrados pelos investidores, na Data da Primeira Liquidação.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Primeira Liquidação serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, pelo Preço Corrigido por Cota, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo após a Data da Primeira Liquidação contatar diretamente o Coordenador Líder.

Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, em se verificando a subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

Negociação	<p>As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia.</p> <p>Não obstante, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, até o encerramento da Oferta.</p>
Público Alvo	<p>A presente Oferta Pública é destinada ao público em geral, incluindo as Pessoas Vinculadas, portanto, o público alvo compreende pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.</p>
Investimento Mínimo	<p>50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por investidor.</p>
Prêmio de Locação	<p>Entre a Data da Primeira Liquidação e os 12 (doze) meses consecutivos à data da obtenção do “Habite-se” pelo Empreendimento Imobiliário será devido pela Incorporadora, com a coobrigação da O’R, o Prêmio de Locação, a ser pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento. Para maiores informações sobre o Prêmio de Locação favor verificar a seção “O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate” – “Prêmio de Locação” deste Prospecto.</p>
Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 49 a 59 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
Informações Adicionais	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 39 deste Prospecto Definitivo.</p>

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzidos de acordo com a Instrução CVM n.º 400, a Instrução CVM n.º 472 e os termos e condições do Contrato de Distribuição.

Deliberação Sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

O Administrador, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.672.209, em 26 de maio de 2012, aprovou o Regulamento do Fundo e a Emissão das Cotas do Fundo, as quais serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 472.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados, as Instituições Consorciadas Especiais e as Instituições Consorciadas Aderentes, realizará a distribuição pública de até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais).

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

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

O Montante Total da Oferta será distribuído sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

O preço por cota, de R\$100,00 (cem reais), foi aprovado por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.672.209, em 26 de março de 2012.

O Preço Inicial por Cota será corrigido pelo percentual de 9% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, incidente desde a Data da Primeira Liquidação até data da efetiva subscrição e/ou integralização da Cota, conforme calculado e informado pelo Administrador, e validado pelo Coordenador Líder, de forma que eventual subscrição e integralização das Cotas de emissão do Fundo que ocorra após a Data da Primeira Liquidação deverá considerar o Preço Corrigido da Cota.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço por Cota, e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de 50 (cinquenta) Cotas, ou seja, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Não há limite máximo à aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.

Características, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, (ii) não são resgatáveis, (iii) terão a forma escritural e nominativa, (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, somente após o encerramento da Oferta, incluindo, mas não se limitando aos rendimentos que sejam obtidos pelo Fundo com o pagamento pela Incorporadora, com a coobrigação da O'R, a partir da Data da Primeira Liquidação, do Prêmio de Locação, nos termos do Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação, a ser celebrado com o Fundo; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os imóveis investidos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vi) no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares direito de preferência, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares, sem emissão de certificados.

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

Público Alvo

A presente Oferta Pública é destinada ao público em geral, incluindo as Pessoas Vinculadas, portanto, o público alvo compreende pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Compromisso de Subscrição

O Fundo e a RB Capital Holding celebrarão o "Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas", por meio do qual a RB Capital Holding se comprometerá a subscrever Cotas, na Data da Primeira Liquidação, até o montante suficiente para garantir que sejam distribuídas Cotas em montante de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, caso até a data correspondente ao término do Período de Reserva não tiverem sido colocadas Cotas em um montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, observados os termos, condições e limitações previstos no Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até a data de término do Período de Reserva, o Coordenador Líder enviará ao Administrador, em até 01 (um) dia útil após a referida data, uma comunicação contendo as informações seguintes: (i) o Montante Mínimo da Oferta não foi atingido, (ii) o montante de Cotas que será necessário de ser subscrito e integralizado para que o Montante Mínimo seja atingido, e (iii) o dia correspondente à Data da Primeira Liquidação na qual a RB Capital Holding deverá efetivamente subscrever e integralizar o montante de Cotas informado para que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O Administrador, por seu turno, comunicará a RB Capital Holding, em até 01 (um) dia útil após o recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador Líder, que a RB Capital Holding, nos termos do Compromisso de Subscrição de Cotas, subscreva e integralize Cotas até o montante que seja suficiente para garantir que sejam distribuídas Cotas em montante de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, na Data da Primeira Liquidação.

Somente haverá liquidação financeira de Cotas, caso haja a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

Ordens de Investimento

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá formalizar a sua ordem de investimento junto aos Coordenadores da Oferta ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo, por meio (a) da celebração de Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, ou (b) da celebração dos Boletins de Subscrição, em caso de eventual subscrição ocorrida após a Data da Primeira Liquidação da Oferta.

Condição de Adesão à Oferta

Quando da assinatura dos Pedidos de Reserva de Cotas, os investidores poderão condicionar a sua adesão à Oferta Pública de que seja distribuída (a) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (b) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que a referida proporção ou quantidade mínima de Cotas não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Os investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante da letra “(b)” acima, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva, ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo.

Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “(a)” acima serão automaticamente cancelados.

Recebimento de Reservas

Será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas durante o Período de Reservas.

Período de Reserva

O recebimento dos Pedidos de Reserva terá início a partir da data estimada de 22 de junho de 2012 e se estenderá até a data estimada de 07 de agosto de 2012 ou até a data na qual for atingido o Montante Total da Oferta, desde que respeitado o período mínimo de 17 (dezessete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, dos dois o que ocorrer primeiro.

Período de Reserva das Pessoas Vinculadas

O Período de Reserva das Pessoas Vinculadas terá início na data estimada de 22 de junho de 2012 e término na data estimada de 06 de julho de 2012, ou até a data na qual for atingido o Montante Total da Oferta, dos dois o que ocorrer primeiro. As Pessoas Vinculadas que não fizeram seu Pedido de Reserva dentro do Período estabelecido para reservas de Pessoas Vinculadas poderão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral, e terão os seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400. São consideradas como “Pessoas Vinculadas” no âmbito da Oferta os investidores que sejam (i) administrador ou acionista controlador do Administrador e/ou Gestor, e/ou Consultor Imobiliário, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima.

Distribuição após o Período de Reserva

Após a Data da Primeira Liquidação da Oferta, caso seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja alcançado o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, ao seu exclusivo critério, continuar a distribuição de Cotas do Fundo, pelo Prazo da Oferta, sendo que eventuais subscrições e liquidações que ocorrerem após Data da Primeira Liquidação da Oferta deverão ocorrer exclusiva e diretamente com o Administrador.

Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de publicação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do Anúncio de Início da Oferta, ou (ii) em prazo inferior, (a) assim que tiver sido atingido o Montante Total da Oferta, ou (b) desde que verificada a subscrição de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, a qualquer momento, caso o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, decida por encerrar Oferta mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas.

Distribuição Parcial

Caso, durante o Período de Reserva, por qualquer razão, não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, o descumprimento pela RB Holding do estabelecido no Compromisso de Subscrição de Quotas, a Oferta e os Pedidos de Reserva serão cancelados.

Plano da Oferta

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do Fundo de acordo com o Plano de Distribuição (conforme definido abaixo) de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

A distribuição das Cotas do Fundo, prevista no Contrato de Distribuição, será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) após o protocolo do cumprimento das primeiras exigências da Oferta na CVM, ocorrerá a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar e o consequente início do Período de Reserva, bem como a realização de Apresentações para Potenciais Investidores, que poderão se estender até o término do Prazo da Oferta;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (iii) os investidores terão a faculdade de celebrar os Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, junto aos seguintes canais de distribuição: (i) canal de distribuição do Citibank, sendo que o Citibank ficará responsável pela liquidação dos Pedidos de Reserva que receber, nos termos do item 5.3 do Contrato de Distribuição, ou (ii) canal de distribuição das Instituições Consorciadas Especiais e das Instituições Consorciadas Aderentes, sendo que, neste caso, a BM&FBOVESPA ficará responsável pela liquidação dos Pedidos de Reserva recebidos pela Ativa, pelas Instituições Consorciadas Especiais e pelas Instituições Consorciadas Aderentes, nos termos do item 5.4 do Contrato de Distribuição (“Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA”);

- (iv) o Citibank e as Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA enviarão ao Coordenador Líder os Pedidos de Reserva celebrados pelos investidores, durante o Período de Reserva, nos termos do item 3.5.1 do Contrato de Distribuição;
- (v) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início na Data de Início da Oferta, qual seja, após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) o término do Período de Reserva;
- (vi) após o término do Período de Reserva e a ocorrência da Data de Início da Oferta, o Coordenador Líder consolidará as ordens recebidas até o término do Período de Reserva, por meio dos Pedidos de Reserva enviados pelo Citibank e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA e procederá com a liquidação física e financeira de referidas ordens de investimento, na Data da Primeira Liquidação, nos termos da Cláusula Quinta abaixo;
- (vii) após a ocorrência da Data da Primeira Liquidação da Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la somente perante o Administrador, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento do preço de integralização das Cotas que subscrever;
- (viii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;
- (ix) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta; e
- (x) caso, durante o Prazo da Oferta, por qualquer razão, não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, o descumprimento pela RB Holding do estabelecido no Compromisso de Subscrição de Quotas, a Oferta e os Pedidos de Reserva serão cancelados.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, o comprovante de depósito e/ou transferência servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, sem prejuízo da obrigação dos investidores de efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas do Fundo, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) no âmbito da Oferta, qualquer investidor, que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas do Fundo junto aos Coordenadores da Oferta ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo, por meio (a) da celebração de Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, ou (b) da celebração dos Boletins de Subscrição, em caso de eventual subscrição ocorrida após a Data da Primeira Liquidação da Oferta, nos termos do item 3.3.2 do Contrato de Distribuição;
- (ii) o Período de Reserva das Pessoas Vinculadas terá início na data estimada de 22 de junho de 2012 e término na data estimada de 06 de julho de 2012, ou até a data na qual for atingido o Montante Total da Oferta, dos dois o que ocorrer primeiro. As Pessoas Vinculadas que não fizerem seu Pedido de Reserva dentro do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas poderão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto na ocorrência das hipóteses listadas nos itens “(iv)” e “(v)” abaixo deste item;
- (iii) foi pleiteada para a Oferta a dispensa de atender os requisitos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo que, caso tal pleito seja aprovado pela CVM, não se aplicará qualquer restrição à subscrição realizada pelas Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda. Para tanto, os Pedidos de Reserva efetuados pelas Pessoas Vinculadas deverão ser realizados no Período de Reserva das Pessoas Vinculadas;
- (iv) os interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta durante o Período de Reserva poderão quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva das Cotas, condicionar sua adesão à Oferta que seja distribuída (a) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (b) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que referida proporção ou quantidade mínima de Cotas não seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Os investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante da letra “(b)” deste subitem, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “(a)” deste subitem serão automaticamente cancelados;
- (v) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta 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, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou às demais Instituições Participantes da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 16h (dezesesseis 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 subscrever as Cotas do Fundo;
- (vi) o Coordenador Líder organizará a distribuição das Cotas:

- (a) Observados os critérios de rateio estabelecidos nos itens 4.3.2 (i) e (ii) do Contrato de Distribuição, conforme forem recebidas as ordens de investimento celebradas por meio dos Pedidos de Reserva até o término do Período de Reserva, que forem encaminhadas diariamente ao Coordenador Líder (a) pelo Citibank; e/ou (b) pela BM&FBOVESPA, com relação às ordens de investimento das Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA. O Coordenador Líder verificará, diariamente, após o recebimento das referidas ordens de investimento, se o montante total dos Pedidos de Reserva recebidos é equivalente a um montante igual ou superior ao Montante Total da Oferta. Após o decurso do período mínimo de 17 (dezesete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, caso seja verificado que o montante total dos Pedidos de Reserva é igual ou superior ao Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder encerrará o Período de Reserva, por meio de comunicação à BM&FBOVESPA e ao Citibank, os quais não poderão mais receber quaisquer Pedidos de Reserva após o recebimento da referida comunicação enviada pelo Coordenador Líder. O Coordenador Líder procederá com a liquidação física e financeira das referidas ordens de investimento, na Data da Primeira Liquidação; ou
- (b) após a Data da Primeira Liquidação da Oferta, caso seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja alcançado o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, ao seu exclusivo critério, continuar a distribuição de Cotas do Fundo, pelo Prazo da Oferta, sendo que eventuais subscrições e liquidações que ocorrerem após Data da Primeira Liquidação da Oferta deverão ocorrer exclusiva e diretamente com o Administrador.

Caso, após o término do Período de Reserva, tenham sido celebrados Pedidos de Reserva em um montante superior ao Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, atender (i) a até 100% (cem por cento) dos Pedidos de Reserva que tenham sido encaminhados pelo Citibank, e/ou (ii) até 100% (cem por cento) dos Pedidos de Reserva que tenham sido encaminhados pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA.

Uma vez definido e comunicado pelo Coordenador Líder o atendimento aos Pedidos de Reserva encaminhados pelo Citibank e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, nos termos do item imediatamente acima, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva Admitidos seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, será realizado o rateio de Cotas de acordo com os critérios abaixo descritos:

- (i) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva Admitidos junto ao Citibank, será adotado o critério de rateio indicado pelo Citibank ao Coordenador Líder, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo; e
- (ii) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva Admitidos junto às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, a totalidade das Cotas destinadas aos Pedidos de Reserva Admitidos será rateada proporcionalmente entre os investidores, de modo que todos os investidores sofrerão rateio na mesma proporção, não sendo consideradas frações de Cotas, observado, ainda, que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo; e
- (iii) caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os investidores que aderirem à Oferta, após a alocação das Cotas nos termos das alíneas (i) e (ii) acima.

O atendimento aos Pedidos de Reserva, nos termos estabelecidos no item acima, e o resultado do rateio realizado nos termos do item acima será informado, até o 2º (segundo) dia útil imediatamente anterior à Data da Primeira Liquidação, da seguinte forma:

- (i) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva junto ao Citibank, será informado pelo Coordenador Líder ao Citibank para que este informe os investidores a quantidade alocada a cada um deles; e
- (ii) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, a BM&FBOVESPA disponibilizará às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas a BM&FBOVESPA o montante alocado a cada um dos investidores para que estas informem os investidores a quantidade alocada a cada um deles.

Não obstante as Cotas serem objeto de Oferta sob regime de melhores esforços, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, integralizar, na Data da Primeira Liquidação, pelo Preço por Cota, as Cotas subscritas pelos investidores que não tenham efetuado, na Data da Primeira Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a eles e/ou solicitados nos respectivos Pedidos de Reserva (“Falha”), conforme aplicável e observado o disposto no parágrafo acima, hipótese em que referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do Coordenador Líder.

Os Ativos Alvo serão adquiridos de acordo com a ordem de aquisição estabelecida no Regulamento do Fundo. Em caso de sobra de recursos (já descontada a formação do Caixa Reserva, conforme definido no Regulamento), em volume insuficiente para a compra de unidades autônomas que constituem a próxima aquisição na ordem de aquisição (ou, ainda que seja suficiente para compra de outras unidades autônomas, fora da ordem de prioridade, mas o Gestor e a vendedora de tal ativo não tenham entrado em comum acordo sobre a realização da referida compra), o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, pagar, a título de amortização extraordinária a todos os Cotistas do Fundo, os Recursos Não Utilizados, ou distribuir referidos Recursos Não Utilizados juntamente com o primeiro pagamento da rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, a qual também realizará sua custódia, sendo que o Citibank deverá providenciar a transferência das Cotas do Fundo que forem subscritas pelos seus investidores para a custódia da BM&FBOVESPA, em até 180 (cento e oitenta) dias após a Data da Primeira Liquidação das Cotas.

Das Outras Disposições Aplicáveis ao Plano da Oferta

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

Liquidação da Oferta / Subscrição e Integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, da confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço por Cota, e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas, nos termos estabelecidos na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva celebrados pelos investidores, nos termos dos itens 5.3 e 5.4 do Contrato de Distribuição, na Data da Primeira Liquidação, qual seja, em até 05 (cinco) Dias Úteis após a ocorrência cumulativamente (i) do término do Período de Reserva, (ii) da obtenção do registro da Oferta junto a CVM, e (iii) da Publicação do Anúncio de Início.

Para os Pedidos de Reserva enviados pelo Citibank:

- Até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Primeira Liquidação: **(i)** o Coordenador Líder deverá ter informado ao Citibank sobre o atendimento aos Pedidos de Reserva, nos termos do item 4.3.1 do Contrato de Distribuição, e o resultado do rateio realizado de acordo com os critérios mencionados no item (i) a (ii) do item 4.3.2 do Contrato de Distribuição, e, conseqüentemente, a quantidade de Cotas alocadas ao Citibank; e **(ii)** cada um dos Coordenadores Contratados deverá informar aos investidores da Oferta, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, (a) a quantidade de Cotas a eles alocadas, (b) o Preço por Cota, e (c) o valor total a ser pago para subscrição das Cotas.
- A integralização das Cotas distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas ao Administrador deverá ser feita à vista, em reais, pelo Preço por Cota, observando-se o seguinte procedimento:
 - (a) cada um dos investidores, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor informado conforme o item (ii) acima, ao Citibank, em recursos imediatamente disponíveis, na Data da Primeira Liquidação;
 - (b) o Citibank informará ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais cujos pagamentos foram realizados pelos investidores, bem como a quantidade de Cotas que eventualmente não tenham sido integralizadas;
 - (c) na Data da Primeira Liquidação, o Citibank fará a transferência ao Fundo dos valores cujos pagamentos foram realizados pelos investidores, conforme informado ao Coordenador Líder nos termos do item (b) acima;
 - (d) em até 05 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Liquidação, o Coordenador Líder informará ao Administrador do Fundo os montantes líquidos a serem transferidos ao Coordenador Líder e ao Citibank, por conta das comissões e valores devidos a eles, nos termos do item 8.1.2(ii) do Contrato de Distribuição; e
 - (e) em até 05 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Liquidação, o Administrador, na condição de representante do Fundo, deverá transferir ao Coordenador Líder e ao Citibank as comissões e valores a eles devidos, nos termos do item 8.1.2(ii) do Contrato de Distribuição, conforme a informação prestada pelo Coordenador Líder.

Para os Pedidos de Reserva enviados pelas Instituições Participantes da Oferta vinculadas à BM&FBOVESPA:

- Até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Primeira Liquidação: **(i)** a BM&FBOVESPA disponibilizará a quantidade de Cotas alocadas a cada uma das Instituições Participantes da Oferta vinculadas à BM&FBOVESPA; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta vinculadas à BM&FBOVESPA deverão informar (a) aos investidores da Oferta, por meio do seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a quantidade de Cotas a eles alocadas, o Preço por Cota e o valor total a ser pago para subscrição das Cotas; e (b) à BM&FBOVESPA as contas de custódia onde deverão ser depositadas as Cotas do Fundo, observado o disposto no Contrato de Prestação de Serviços e no Regulamento de Operações.
- A integralização das Cotas distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA deverá ser feita à vista, em reais, pelo Preço por Cota, observando-se o seguinte procedimento:
 - (a) cada um dos investidores, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor informado conforme o item (ii) acima, à Instituição Participante da Oferta Vinculada à BM&FBOVESPA com a qual efetuou sua ordem de subscrição de Cotas, em recursos imediatamente disponíveis, na Data da Primeira Liquidação;
 - (b) a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais cujos pagamentos foram realizados pelos investidores, bem como a quantidade de Cotas que eventualmente não tenham sido integralizadas;
 - (c) na Data da Primeira Liquidação, o Coordenador Líder informará à BM&FBOVESPA, os montantes líquidos a serem transferidos (i) ao Fundo, (ii) às Instituições Consorciadas Especiais por conta das comissões e valores devidos a eles, nos termos do item 8.1.1(a)(i) do Contrato de Distribuição, e (iii) às Instituições Consorciadas Aderentes, por conta das comissões e valores devidos a elas, nos termos do item 8.1.1(b)(i) do Contrato de Distribuição;
 - (d) na Data da Primeira Liquidação, a BM&FBOVESPA fará a transferência ao Fundo, dos valores cujos pagamentos foram realizados pelos investidores, nos termos do item (c) acima;
 - (e) na Data da Primeira Liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores os recibos que darão aos investidores o direito de receber o respectivo número de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, conforme previsto no Contrato de Prestação de Serviço;
 - (f) mediante o recebimento das quantias informadas conforme previsto no item (d) acima, o Fundo emitirá recibos diretamente em nome da BM&FBOVESPA das importâncias por ela recebidas a título de integralização das Cotas, com base no Preço por Cota;
 - (g) em até 05 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Liquidação, o Coordenador Líder informará ao Administrador do Fundo os montantes líquidos a serem transferidos (i) ao Coordenador Líder, por conta das comissões e valores devidos a ele, conforme disposto na Cláusula Oitava do Contrato de Distribuição, (ii) à Ativa, por conta das comissões e valores devidos nos termos do item 8.1.3 do Contrato de Distribuição; (iii) às Instituições Consorciadas Especiais, por conta das comissões e valores devidos a eles, nos termos do item 8.1.1(a)(ii) do Contrato de Distribuição, e (iv) às Instituições Consorciadas Aderentes, por conta das comissões e valores devidos a elas, nos termos do item 8.1.1(b)(ii) do Contrato de Distribuição; e

- (h) em até 05 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Liquidação, o Administrador, na condição de representante do Fundo, deverá transferir (i) ao Coordenador Líder, as comissões e valores devidos a ele, conforme disposto na Cláusula Oitava do Contrato de Distribuição, (ii) à Ativa as comissões e valores devidos nos termos do item 8.1.3 do Contrato de Distribuição; (iii) às Instituições Consorciadas Especiais, as comissões e valores devidos a eles, nos termos do item 8.1.1(a)(ii) do Contrato de Distribuição, e (iv) às Instituições Consorciadas Aderentes, as comissões e valores devidos a elas, nos termos do item 8.1.1(b)(ii) do Contrato de Distribuição.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Primeira Liquidação serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, pelo Preço Corrigido por Cota, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo após a Data da Primeira Liquidação contatar diretamente o Coordenador Líder.

Divergência de Informações

Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta 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, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou às demais Instituições Participantes da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas neste Prospecto) até às 16h (dezesesseis 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 aqui mencionados, deverá subscrever as Cotas do Fundo.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM n.º 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação, a suspensão, ou o cancelamento da oferta, às expensas do Fundo.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Recursos Não Utilizados

Eventuais recursos decorrentes da colocação das Cotas, que sobram após a aquisição das unidades autônomas e já descontada a formação do Caixa Reserva, em volume insuficiente para a compra de unidades autônomas que constituem a próxima aquisição na ordem de aquisição (ou, ainda que seja suficiente para compra de outras unidades autônomas, fora da ordem de prioridade, mas o Gestor e a vendedora de tal ativo não tenham entrado em comum acordo sobre a realização da referida compra), poderão ser utilizados, ao exclusivo critério do Administrador, como amortização extraordinária a todos os Cotistas do Fundo, ou distribuição dos referidos Recursos Não Utilizados juntamente com o primeiro pagamento da rentabilidade do Fundo aos Cotistas.

Não obstante o estabelecido nos parágrafos acima, o Gestor e a Incorporadora poderão, de comum acordo, alterar a ordem de aquisição dos Ativos Alvos estabelecida acima, tendo em vista o montante total obtido com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo para estabelecer uma ordem de prioridade de aquisição dos Ativos Alvo que possa proporcionar menor sobra dos recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no caixa do Fundo.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas será realizado pelos Coordenadores da Oferta e poderá contar com a adesão das Instituições Consorciadas Aderentes ou, ainda, das Instituições Consorciadas Especiais convidados pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas, os quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao presente Contrato ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os investidores, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Negociação no Mercado Secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A, a qual também realizará sua custódia.

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

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	27/03/2012
2.	Recebimento de Exigências da CVM	25/04/2012
3.	Atendimento das Exigências da CVM	15/06/2012
4.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	15/06/2012
5.	Publicação do Aviso ao Mercado	22/06/2012
6.	Início do Período de Reserva	22/06/2012
7.	Encerramento do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas ⁽²⁾	06/07/2012
8.	Data mínima para Encerramento do Período de Reserva	17/07/2012
9.	Republicação do Aviso ao Mercado contendo o logo das Instituições Consorciadas Especiais e das Instituições Consorciadas Aderentes	19/07/2012
10.	Encerramento do Período de Reserva ⁽²⁾	23/07/2012
11.	Alocação das Ordens de Investimento	25/07/2012
12.	Comunicação aos investidores do resultado da alocação das Cotas no âmbito da Oferta	25/07/2012
13.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	30/07/2012
14.	Publicação do Anúncio de Início	01/08/2012
15.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/08/2012
16.	Data da Primeira Liquidação	08/08/2012
17.	Publicação do Anúncio de Encerramento	09/08/2012
18.	Início de negociação das Cotas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos investidores poderão ser negociadas.

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

(2) O Período de Reserva poderá ser antecipado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso o Montante Total da Oferta seja atingido antes da data prevista, desde que observado o período mínimo de 17 (dezesete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta
Comissionamento de Venda*	2.504.221,06	1,40%
ITBI	3.335.544,00	1,87%
Comissão de Coordenação	5.532.966,86	3,10%
Taxa de registro da Oferta na CVM	82.870,00	0,05%
Total dos custos	11.455.601,92	6,42%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$) **	% sobre o total da Oferta **
100,00	6,42	6,42%

* Remuneração devida pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, pelo serviço de intermediação na venda das Unidades Autônomas, nos termos do “Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Intermediação de Venda e Outras Avenças” celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, em 30 de julho de 2012, conforme faculta o artigo 47, inciso VI, da Instrução CVM 472. Investidores interessados podem solicitar uma cópia do referido contrato junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e ao Consultor Imobiliário, nos endereços e dados de contato indicados na seção “O Fundo de Investimento - FII Vila Olímpia Corporate” – “Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas” deste Prospecto Definitivo.

** Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

Outras Informações

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

Coordenador Líder:

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa,

CEP 01448-000, São Paulo, SP.

At.: Sr. Adalbero Cavalcanti

Telefone: (11) 3127-2800

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: adalbero.cavalcanti@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

http://www.rbcapital.com.br/Arquivos/Comunicados/RB_Capital_Prospecto_Preliminar_Distribuicao_Publica_Cotas_FII_Vila_Olimpia_Corporate_20120613.pdf

Coordenadores Contratados:

BANCO CITIBANK S.A.

Avenida Paulista nº 1.111, 2º andar

CEP 01311-000

São Paulo, São Paulo

At: Sra. Juliana Cardoso

Fax: (11) 4009-3930

Correio Eletrônico: juliana.cardoso@citi.com

Website: www.citi.com

Para acesso ao Prospecto, consulte:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/ICMS_07052012_VILA_OLIMPIA.pdf

ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES

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

CEP 22640-102

Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

At: Sra. Silvia Werther

Fax: (21) 3515-0296

Correio Eletrônico: swerther@invistaativa.com.br

Website: www.invistaativa.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

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

Administrador:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar- parte,

CEP 01311-200, São Paulo – SP

Att: Milton Júnior

Telefones: 55 11 4009-7389

– 55 11 2122-2035

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citibank.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/ICMS_07052012_VILA_OLIMPIA.pdf

Gestor:

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa

CEP 01448-000, São Paulo – SP

At: Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2800

Fax.: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: alexandre.rhinow@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br

Instituições Consorciadas Especiais e Instituições Consorciadas Aderentes:

Nas dependências físicas das corretoras indicadas no Anúncio de Início.

Consultores Legais:

Souza, Cescon, Barrieu e Flesch Advogados

Rua Funchal, nº. 418, 11º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-060, São Paulo, SP

At: Sr. Eduardo Herszkowicz/ Sr. Marcos Canecchio Ribeiro

Tel: (11) 3089-6500

Fax: (11) 3089-6565

Correio Eletrônico: scbf@scbf.com.br

Declarações do Administrador e Coordenador Líder

O Administrador, na pessoa de seus diretores estatutários, Sr. Érick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 27.820.894-0, emitido pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 277.646.538-61, e Sra. Carolina Cardoso F. de Souza, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 23.333.777-5, emitido pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.669.788-28, ambos com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar- parte, declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas; e (iv) as informações prestadas nos Prospectos e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Administrador declara que seu Diretor será responsável pela verificação das informações prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas do Fundo e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder declara, na pessoa de seus diretores estatutários, Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.746.360 (SSP/BA), inscrito no CPF/MF sob o n.º 704.506.414-49, e Sr. Glauber da Cunha Santos, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 09.076.231-1 – IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 120.547.898-10, ambos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa, que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto contém as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas nos Prospectos e no Regulamento são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Administrador do Fundo estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta serão de aproximadamente R\$ 167.027.200,00 (cento e sessenta e sete milhões, vinte e sete mil e duzentos reais), considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais), após a dedução das comissões devidas a título de estruturação, coordenação e colocação da Oferta e das demais despesas estimadas a ela correlatas.

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

A aquisição dos Ativos Alvo será proporcional ao montante captado pelo Fundo.

O montante captado pelo Fundo correspondente ao Montante Mínimo da Oferta será destinado à aquisição dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta abaixo.

Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta

Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativo	Valor das Unidades Autônomas
Nºs 121 e 123	1.305,42	R\$ 16.585,85	R\$ 21.651.497,09
Nºs 122 e 124	1.312,10	R\$ 16.558,54	R\$ 21.726.454,82
Total	2.617,52	-	R\$ 43.377.951,91

Os montantes captados pelo Fundo além do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta abaixo.

Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta

Ordem	Unidades Autônomas	m2 privativo das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativo	Valor das Unidades Autônomas
1º	Nºs 111 e 113	753,70	R\$ 17.446,51	R\$ 13.149.434,88
2º	Nºs 112 e 114	760,38	R\$ 17.391,82	R\$ 13.224.392,61
3º	Nºs 101 e 103	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
4º	Nºs 102 e 104	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
5º	Nºs 91 e 93	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
6º	Nºs 92 e 94	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
7º	Nºs 81 e 83	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
8º	Nºs 82 e 84	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
9º	Nºs 71 e 73	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
10º	Nºs 72 e 74	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
	Total	7.090,40	-	R\$ 123.399.248,09

Não obstante o estabelecido nos parágrafos acima, o Gestor e a Incorporadora poderão, de comum acordo, alterar a ordem de aquisição dos Ativos Alvos estabelecida acima, tendo em vista o montante total obtido com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo para estabelecer uma ordem de prioridade de aquisição dos Ativos Alvo que possa proporcionar menor sobra dos recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no caixa do Fundo.

Estima-se que após a sua aquisição os Ativos Alvo deverão representar 99,85% (noventa e nove inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) da carteira de investimentos do Fundo. Os Ativos Alvos são integrantes de um único empreendimento imobiliário que é constituído pelo Condomínio Vila Olímpia Corporate.

Quando da aquisição de quaisquer Unidades Autônomas dos Ativos Alvo será retido pelo Fundo, no pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvos a serem adquiridos, o montante de R\$2.460.921,42 (dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos) (“Preço Retido”), o qual correspondia, em 16 de maio de 2012, ao montante de total de débitos de IPTU devidos pela Maxcorp, na condição de coproprietária do Condomínio Vila Olímpia Corporate em conjunto com a Incorporadora, e por Michel Milan, na condição de proprietário anterior do terreno onde está sendo edificado o Condomínio Vila Olímpia Corporate, junto a Prefeitura da Cidade de São Paulo. No Preço Retido está incluído o montante total de débito de IPTU pendente de pagamento do Condomínio Vila Olímpia Corporate, sendo que o referido débito de IPTU foi objeto de inclusão pela Maxcorp e por Michel Milan no programa de parcelamento incentivado e deverá ser integralmente quitado pelos mesmos até conclusão das obras e a expedição do “habite-se” do Condomínio Vila Olímpia Corporate.

O Preço Retido somente será liberado à Incorporadora após o recebimento pelo Fundo de comunicação enviada pela Incorporadora na qual conste a comprovação da quitação dos referidos débitos de IPTU. O pagamento do Preço Retido será realizado na mesma data do pagamento da parcela imediatamente posterior à data de recebimento de tal comunicação e comprovação de quitação dos referidos débitos, conforme estabelecido na Cláusula 2.2(ii) do Compromisso de Compra e Venda.

Quando da conclusão das obras e a expedição do “habite-se” do Condomínio Vila Olímpia Corporate caso a Maxcorp Assessoria e Participações Ltda. e Michel Milan não tenham quitado o montante total de IPTU devido, o Fundo deverá utilizar os recursos do Preço Retido para quitar o montante total do IPTU ainda pendente de pagamento e repassar à Incorporadora o eventual valor remanescente após tal pagamento.

Os valores dos Ativos Alvo apresentados nas tabelas acima são inferiores em 4,04% (quatro inteiros e quatro centésimos por cento) às estimativas calculadas no Laudo de Avaliação apresentado pela CB Richard Ellis Ltda., constante no Anexo V a este Prospecto Definitivo.

Os referidos valores baseiam-se em entendimentos que vem sendo mantidos entre o Fundo e a Incorporadora e estão sujeitos a alteração, tendo em vista que, na data deste Prospecto Definitivo, ainda não foram efetivamente celebrados pelo Fundo nenhum instrumento vinculante para a compra dos Ativos Alvo.

Nos termos do Compromisso de Compra e Venda, o Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Incorporadora de forma parcelada de acordo com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, sendo uma parcela de entrada paga em até 01 (um) dia útil após concessão do registro de funcionamento do Fundo e as demais parcelas mensais pagas até o término da obra do Empreendimento Imobiliário e liberadas conforme verificação, realizada pelo Consultor Imobiliário do Fundo, do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda.

As parcelas do Preço de Aquisição que ainda não tenham sido liberadas à Incorporadora serão aplicadas pelo Gestor do Fundo de acordo com a Política de Investimento, descrita no Capítulo IV do Regulamento do Fundo.

Para informações detalhadas a respeito dos Compromissos de Compra e Venda relativos à aquisição dos Ativos Alvo, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento e dos Ativos Alvo – Contratos Relevantes”, na página 95 deste Prospecto Definitivo.

Para informações detalhadas acerca do Empreendimento Imobiliário e dos Ativos Alvo, consulte a Seção “Descrição do Empreendimento Imobiliário e dos Ativos Alvo” na página 91 deste Prospecto Definitivo.

Os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão também destinados para o pagamento dos custos de ITBI, comissão de coordenação (“Comissão de Coordenação”) e comissionamento de venda (“Comissionamento de Venda”), incidentes na aquisição dos Ativos Alvos e no volume captado pelo Fundo, respectivamente. Os custos de ITBI são estimados em, aproximadamente, R\$3.335.544,00 (três milhões, trezentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro reais), a Comissão de Coordenação é estimada em, aproximadamente, R\$ 4.640.552,85 (quatro milhões, seiscentos e quarenta mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos) e o Comissionamento de Venda em, aproximadamente, R\$ 3.396.635,07 (três milhões, trezentos e noventa e seis mil, seiscentos e trinta e cinco reais e sete centavos), todos, caso a totalidade dos Ativos Alvo seja adquirida pelo Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo, que temporariamente não estiverem aplicadas nos Ativos Alvo, nos termos desta seção, e que não tiverem sido utilizadas para arcar com os custos da Oferta e para o pagamento do ITBI e do Comissionamento de Venda ou, ainda, não tenham sido objeto de distribuição antecipada de resultados deverão ser aplicadas de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, observada a legislação vigente, a critério da Administradora, com a finalidade de atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Para informações detalhadas sobre a distribuição antecipada de resultados, consulte a seção “Política de Distribuição de Resultados” na página 83 deste Prospecto Definitivo e, para informações detalhadas sobre a Política de Investimentos do Fundo, consulte a seção “Política de Investimentos do Fundo”, na página 76 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

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

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro.

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

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

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

Riscos relativos à atividade econômica

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

Riscos Associados ao Setor Imobiliário

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

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

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

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo

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

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

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

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

Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

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

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

Depreciação do investimento

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

Taxa de Ocupação Imobiliária

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas e à Oferta

Risco relacionado à liquidez

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

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

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

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

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Risco tributário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

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

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Ausência de garantia

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela Incorporadora, com a coobrigação da O'R, até que se complete um ano após a emissão do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de Crédito da Incorporadora e da O'R

Os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da Incorporadora e da O'R até término do prazo de pagamento do Prêmio de Locação, ou seja, até 12 (doze) meses após a obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário, uma vez que, na qualidade de principal pagadoras do Prêmio de Locação, a Incorporadora poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, incluindo, mas não se limitando a, entrega do Empreendimento Imobiliário e consequentemente dos Ativos Alvos ao Fundo sem quaisquer vícios e defeitos, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, tendo em vista que a O'R é coobrigada do pagamento pela Incorporadora ao Fundo do Prêmio de Locação, os Cotistas, de igual modo, estarão expostos ao risco de crédito da O'R até término do prazo do pagamento do Prêmio de Locação, ou seja, até 12 (doze) meses após a obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário, uma vez que a Incorporadora poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações de garantir o pagamento do Prêmio de Locação, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de atraso de obra e na entrega do Condomínio Vila Olímpia Corporate por responsabilidade da Incorporadora

Tendo em vista que o Condomínio Vila Olímpia Corporate encontra-se em fase de construção, com conclusão prevista para o mês de julho de 2013, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma da obra, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao Condomínio Vila Olímpia Corporate poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis e da existência do Prêmio de Locação.

Riscos de engenharia e de construção na obra do Condomínio Vila Olímpia Corporate

O *Condomínio Vila Olímpia Corporate* encontra-se em fase de construção, estando sujeito a diversas exigências das autoridades públicas, parâmetros de zoneamento e demais requisitos legais e regulatórios, ou às especificidades técnicas e características previstas no projeto original do empreendimento, cabendo à Incorporadora assegurar o cumprimento de referidas exigências e especificidades. O não cumprimento dos requisitos acima mencionados poderá impactar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, mesmo considerando que o empreendimento será adequadamente construído, eventos de força maior tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, bem como a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção poderão impactar na segurança do Empreendimento Imobiliário. Considerando a natureza e o porte da obra do Empreendimento, cuja conclusão é prevista para o mês de julho de 2013, é possível que haja eventual atraso na entrega do Empreendimento e, respectivamente, dos Ativos Alvo, o que poderia, portanto, impactar negativamente os resultados do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

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

Risco relativo à desvalorização dos imóveis

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

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou ainda, na qualidade de condômino do Condomínio Vila Olímpia Corporate poderá ter arcar com as despesas e custas processuais e com as eventuais condenações sofridas pelo referido condomínio em diversas ações nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

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

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto ao inadimplemento do Prêmio de Locação pela Incorporadora e pela O'R:

Durante o período compreendido entre a Data da Primeira Liquidação e 12 (doze) após a data da obtenção do “Habite-se” pelo Empreendimento Imobiliário, o Fundo deverá receber mensalmente, em cada Data de Pagamento, o pagamento do Prêmio de Locação, devido pela Incorporadora, com coobrigação da O'R. A Incorporadora e a O'R poderão, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

(ii) Quanto às receitas de locação dos Ativos Alvo:

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

(iii) Quanto às receitas projetadas:

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

Adicionalmente, após o término do prazo do pagamento do Prêmio de Locação, ou seja, concluído o período de 12 (doze) após a obtenção do “Habite-se” pelo Empreendimento Imobiliário, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso os Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo (i) ainda não tenham sido locados; ou (ii) tenham sido locados a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade.

Risco de Vacância e Dificuldade de Venda

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

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Risco de aporte de recursos adicionais

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

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

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

Riscos ambientais

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

Risco de sinistro

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

Risco relacionado à oscilação no valor das Cotas

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

Risco de desapropriação

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

Informações Contidas neste Prospecto

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

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

Base Legal

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

Público Alvo

A presente Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo as Pessoas Vinculadas, portanto, o público alvo compreende pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, todos com tratamento igualitário. A aplicação inicial mínima por investidor no Fundo será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por investidor.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, dos Ativos Alvo.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo estão distribuídos entre o 7º e o 12º pavimento da torre B do Empreendimento Imobiliário, sendo que (i) das 06 (seis) lajes a serem adquiridas pelo Fundo, 04 (quatro) são lajes com 2.806,85 m² (dois mil, oitocentos e seis metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) de área total construída e 1.394,08 m² (mil trezentos e noventa e quatro metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; 01(uma) com 3.084,95 m² (três mil e oitenta e quatro metros e noventa e cinco centímetros quadrados) de área construída e 1.514,08 m² (mil quinhentos e quatorze metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; e 01(uma) com 2.969,784 m² (dois mil, novecentos e sessenta e nove metros e setenta e oito centímetros quadrados) de área construída e 2.617,52 m² (dois mil, seiscentos e dezessete metros e cinquenta e dois centímetros quadrados) de área privativa. Os Ativos Alvo ocupam uma área construída total de 17.282,15 m² (dezesete mil, duzentos e oitenta e dois metros e quinze centímetros quadrados) e uma área privativa total de 9.707,92 m² (nove mil, setecentos e sete metros e noventa e dois centímetros quadrados), sendo cada laje subdividida em 04 (quatro) unidades autônomas, e (ii) o Fundo deverá adquirir, no mínimo, 02 (duas) unidades autônomas por laje. O Anexo II do Regulamento do Fundo contém uma descrição detalhada dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário.

O Compromisso de Compra e Venda será celebrado para que a aquisição dos Ativos Alvo seja de forma proporcional ao montante captado pelo Fundo na Oferta. O montante captado pelo Fundo equivalente ao Montante Mínimo da Oferta será destinado à aquisição de determinadas unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta abaixo.

Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta

Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativo	Valor das Unidades Autônomas
Nºs 121 e 123	1.305,42	R\$ 16.585,85	R\$ 21.651.497,09
Nºs 122 e 124	1.312,10	R\$ 16.558,54	R\$ 21.726.454,82
Total	2.617,52	-	R\$ 43.377.951,91

Os montantes captados pelo Fundo além do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo, na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta abaixo.

Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta

Ordem	Unidades Autônomas	m2 privativo das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativo	Valor das Unidades Autônomas
1º	Nºs 111 e 113	753,70	R\$ 17.446,51	R\$ 13.149.434,88
2º	Nºs 112 e 114	760,38	R\$ 17.391,82	R\$ 13.224.392,61
3º	Nºs 101 e 103	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
4º	Nºs 102 e 104	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
5º	Nºs 91 e 93	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
6º	Nºs 92 e 94	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
7º	Nºs 81 e 83	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
8º	Nºs 82 e 84	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
9º	Nºs 71 e 73	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
10º	Nºs 72 e 74	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
Total		7.090,40	-	R\$ 123.399.248,09

Não obstante o estabelecido nos parágrafos acima, o Gestor e a Incorporadora poderão, de comum acordo, alterar a ordem de aquisição dos Ativos Alvos estabelecida acima, tendo em vista o montante total obtido com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo para estabelecer uma ordem de prioridade de aquisição dos Ativos Alvo que possa proporcionar menor sobra dos recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no caixa do Fundo.

Prêmio de Locação

Por meio do Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação, a Incorporadora, com a coobrigação da O'R, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento (conforme definido abaixo), durante o período compreendido entre a Data da Primeira Liquidação e os 12 (doze) meses após a data da obtenção do "Habite-se" pelo Empreendimento Imobiliário, o Prêmio de Locação. O Prêmio de Locação será calculado mensalmente, conforme a seguinte fórmula:

$$PRL = RME - RRO$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;
RME = Resultado Mínimo Esperado; e
RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins deste Prospecto:

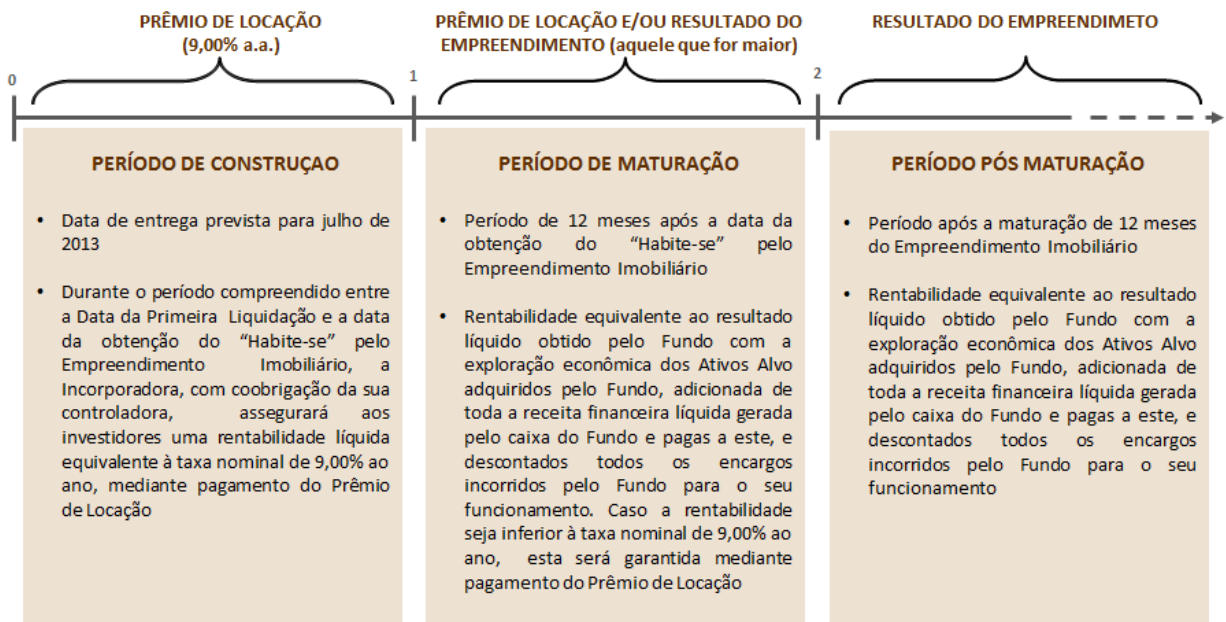
“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definida), correspondente ao resultado obtido da multiplicação (i) do Preço Inicial por Cota, (ii) pela quantidade de Cotas; e (iii) pela rentabilidade equivalente a 9% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive) ou a Data da Primeira Liquidação (no caso da primeira verificação), até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive);

“Resultado Real Obtido”: valor calculado mensalmente, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definida), a partir da data de integralização das cotas do Fundo pelos cotistas, correspondente ao resultado líquido obtido pelo Fundo com a exploração econômica dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, adicionada de toda a receita financeira líquida gerada pelo caixa do Fundo e pagas a este, e descontados todos os encargos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e cumprimento de seu objeto, conforme estabelecidos no Capítulo VIII abaixo e cumprimento de seu objeto, nos termos do Artigo 3, no período compreendido entre o último Dia Útil do mês anterior (inclusive) ou a Data da Primeira Liquidação (no caso da primeira verificação), até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive).

“Data de Verificação”: todo dia 20 (vinte) do mês em referência, a partir da data de integralização das cotas do Fundo pelos cotistas, no qual o Administrador do Fundo deverá auferir o resultado líquido do Fundo referente ao mês em referência, a fim de apurar o Resultado Mínimo Esperado e o Resultado Real Obtido. Para os fins do cálculo do Resultado Real Obtido serão consideradas as receitas e os encargos do Fundo projetados para o mês em referência (“Projeção de Receitas e Encargos”). As diferenças positivas ou negativas entre o que for efetivamente apurado posteriormente para o mês em referência e o Resultado Mínimo Esperado e a Projeção de Receitas e Encargos serão compensadas entre a Incorporadora e o Fundo em cada uma das Datas de Pagamento subsequentes; e

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

Durante o Período de Pagamento do Prêmio, em cada Data de Verificação, o Administrador do Fundo deverá calcular o valor do Prêmio de Locação. Caso o resultado do cálculo do Prêmio de Locação seja equivalente a um número superior a zero, o Fundo, por meio de seu Administrador, deverá enviar, em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Verificação, comunicação à Incorporadora (“Notificação de Pagamento”), informando o valor do Prêmio de Locação a ser pago, bem como apresentando o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, o qual, salvo erro grosseiro e notório, será considerado como líquido e certo pela O’R, caso esta não se manifeste em sentido contrário no prazo de 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da Notificação de Pagamento (“Valor Devido”).



Uma vez recebida a Notificação de Pagamento, a Incorporadora, com a coobrigação da O’R, deverá depositar o Valor Devido do Prêmio de Locação, líquido, sem deduções de quaisquer natureza, na conta bancária de titularidade do Fundo, a ser oportunamente informada, mediante a realização de transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis (TED), até a Data de Pagamento.

O Valor Devido que não for pago no prazo previsto acima estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), *pro rata temporis*.

Não obstante o estabelecido acima, as Partes poderão compensar, em cada Data de Pagamento, as parcelas do Prêmio de Locação devidas pela Incorporadora, com a coobrigação da O’R, com o montante a ser liberado pelo Fundo à Incorporadora, no período correspondente, correspondente às parcelas de pagamento do preço de aquisição estabelecido no Compromisso de Compra e Venda.

Qualquer tributo que seja incidente ou que venha a incidir sobre o valor do Prêmio de Locação, será arcado diretamente pelo Fundo ou será descontado pela Incorporadora e/ou pela O’R, conforme o caso, do valor do Prêmio de Locação a ser repassado ao Fundo, de forma que, neste caso, o percentual do valor líquido a ser distribuído aos Cotistas do Fundo, obtido após o pagamento dos referidos tributos, será inferior ao percentual estabelecido para o Resultado Esperado, sendo certo que, durante o Período de Pagamento do Prêmio, caso venha a incidir tributos sobre o valor do Prêmio de Locação em decorrência de a Incorporadora ser titular, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ela ligada, de mais de 25% (vinte e cinco) por cento das quotas do Fundo, nos termos da Lei nº 9.779/99, tais tributos serão de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, com a coobrigação da O’R.

Duração

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia

O Fundo será administrado pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar- parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações do Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor, ao Consultor Imobiliário e aos demais prestadores de serviços.

O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas

Os serviços controladoria e custódia serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

Obrigações e Poderes do Administrador

Incluem-se entre as obrigações do Administrador, dentre outras:

- (a) providenciar, em até 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública definitiva de compra e venda dos Ativos Alvos, a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e demais ativos e operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (i) 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, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes do Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;
- (q) prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;
- (r) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo; e
- (s) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Renúncia e/ou Destituição do Administrador

A perda da condição de Administrador se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo estabelecida abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

Após a averbação referida na alínea (b) acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tem quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (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 de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Caberá ao liquidante nos termos abaixo indicados praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) acima.

O disposto na alínea (b) acima será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

O Administrador poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

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 imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Gestor

A carteira do Fundo será gerida pela RB Capital Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/001-09.

O Gestor do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Obrigações e Poderes do Gestor

São atribuições do Gestor, dentre outras previstas no Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo constante do Capítulo IV abaixo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- (ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- (iii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários será realizada conforme indicação do Consultor Imobiliário, e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;

- (iv) 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;
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento;
- (x) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xi) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador; e
- (xii) elaborar o Relatório de Gestão, nos termos estabelecidos abaixo.

O Gestor deverá elaborar, semestralmente, um relatório (“Relatório de Gestão”) que conterá:

- (a) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (d) a relação das obrigações contraídas no período, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, com base nas informações fornecidas pelo Administrador; e
- (g) 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, com base nas informações fornecidas pelo Administrador.

Renúncia e/ou Destituição do Gestor

A perda da condição de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo.

Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tem quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

O Gestor poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Gestor, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

Vedações ao Administrador e ao Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo e/ou e utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;

- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

A vedação constante da alínea (j) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Consultor Imobiliário

A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 (“Consultor Imobiliário”) será contratada como consultor imobiliário do Fundo e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo, terá as seguintes funções:

- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) realizar o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Incorporadora ao Consultor Imobiliário, com cópia para o Administrador e o Gestor, até o 5º dia útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o respectivo cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento Imobiliário, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário;
- (iii) indicar, para aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento Imobiliário;
- (iv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (v) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vi) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade;

- (vii) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário.
- (viii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos Artigo 12 abaixo;
- (x) disponibilizar ao Administrador e ao Gestor, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472.

O Consultor Imobiliário indicará empresa especializada, a ser contratada com a interveniência e anuência do Fundo, para gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo (“Gestão de Locação”), a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 22 do Regulamento do Fundo. A referida empresa será responsável pela:

- (i) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- (ii) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- (iii) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;
- (iv) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- (v) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- (vi) mediante aprovação do Administrador, o Consultor Imobiliário poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (vii) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:
 - (a) aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - (b) condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (c) controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - (d) controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - (e) controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- (f) realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação;
- (g) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- (viii) a adoção dos procedimentos de revisão dos alugueis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:
 - (a) a análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
 - (b) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
 - (c) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
 - (d) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
 - (e) a realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas na alíneas (a) a (d) imediatamente acima; e
- (ix) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

Remuneração do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e dos Demais Prestadores de Serviços

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e será dividida entre o Administrador, o Gestor do Fundo e o Consultor Imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o Auditor Independente, o Avaliador e a empresa prestadora dos serviços de Gestão de Locação, nos termos do Artigo 10 do Regulamento do Fundo, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo oriundos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão investidos na aquisição dos Ativos Alvo.

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

- **Ativo Alvo:** até 6 (seis) lajes da torre B do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate⁽¹⁾
- **Tipo de Empreendimento:** Edifício Comercial
- **Localização:** São Paulo, SP
- **Endereço:** Rua Fidêncio Ramos, 302 - Vila Olímpia
- **Área das lajes:** 1.394 m² a 2.617 m² privativos
- **Certificações:** LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), Triple A
- **Incorporadora:** Odebrecht Realizações SP 07 – Empreendimento Imobiliário Ltda., incorporadora controlada pela Odebrecht Realizações
- **Data de Entrega Estimada:** julho de 2013



Lobby



Praça Central



Port-cochère

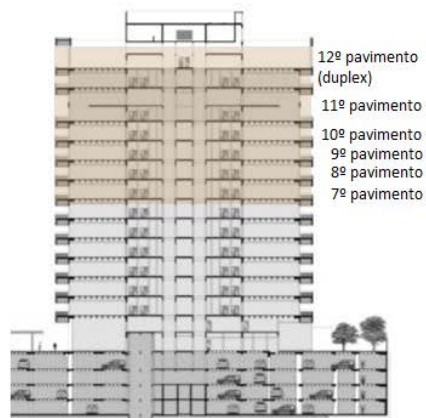
⁽¹⁾A incorporação imobiliário registrada em 10 de novembro de 2011, no 4º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, na matrícula nº 6.421. Incorporadora Responsável: Odebrecht Realizações SP 07 – Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o número 12.513.079/0001-33.

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Unidade Torre B	Área Privativa (m ²)	Área Construída (m ²)	Número de Vagas de Garagem
12º Pavimento (duplex)	2.617,52	2.969,78	50
11º Pavimento	1.514,08	3.084,96	50
10º Pavimento	1.394,08	2.806,85	46
9º Pavimento	1.394,08	2.806,85	46
8º Pavimento	1.394,08	2.806,85	46
7º Pavimento	1.394,08	2.806,85	46



Corte Esquemático do Empreendimento



Corte Esquemático da Torre B

DESTAQUES DA REGIÃO

- Estrategicamente posicionado na região da Vila Olímpia, na capital do Estado de São Paulo e encontra-se localizado nas proximidades do aeroporto de Congonhas, do Centro de São Paulo, e de centros comerciais como o Shopping Center Vila Olímpia e o Shopping Center JK Iguatemi;
- Importante polo de negócios, com infraestrutura completa e fácil acesso às principais vias da cidade;
- Um dos menores índices de vacância para imóveis corporativos classificados como Triple A ⁽¹⁾; e
- Opções de comércio e serviços, redes de hotéis, além de uma eficiente rede de transportes públicos;

⁽¹⁾ Fonte: CB Richard Ellis



Estima-se que após a sua aquisição os Ativos Alvo deverão representar 99,85% (noventa e nove inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) da carteira de investimentos do Fundo. Os Ativos Alvos são integrantes de um único empreendimento imobiliário que é constituído pelo Condomínio Vila Olímpia Corporate.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 1ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada na aquisição dos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 32 do Regulamento, poderá ser aplicada em ativos de renda fixa (“Ativos de Renda Fixa”), ou seja, em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI) ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa que invistam prioritariamente em títulos públicos, em letras de crédito imobiliário (LCI) ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “investment grade”.

A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos no Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos. O Gestor e/ou o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos Ativos Alvo.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Características das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, terão prazo de duração indeterminado, serão calculadas e divulgadas diariamente e serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido abaixo.

Não obstante o disposto acima, bem como nos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto do Artigo 32 do Regulamento do Fundo, o Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto no Regulamento.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos do Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

O Cotista que desejar alienar sua participação no Fundo poderá fazê-lo em negociação privada, observado que o adquirente deverá atender às exigências cadastrais e de registro formuladas pelo Administrador, a seu exclusivo critério.

Taxa de Ingresso ou de Saída

Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

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

A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

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

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

Assembleia Geral de Cotistas

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

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no parágrafo abaixo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos no Regulamento;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto com relação à emissão de Cotas já previstas no Regulamento;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto no Regulamento;
- (h) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;
- (i) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e a escolha de seus substitutos;
- (j) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente;
- (k) aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se vier a ser permitida;
- (l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Regulamento; e
- (m) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que tratam os Parágrafos Quarto e Quinto do Artigo 39 do Regulamento do Fundo.

O Administrador poderá alterar o Regulamento do Fundo, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 34 do Regulamento, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas subscritas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do Fundo.

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

A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou Publicação em Periódico de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para sua realização.

Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (i), (k) e (l) do Artigo 34 do Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas subscritas, ou seja, titulares representando metade mais uma das Cotas subscritas do Fundo.

Não obstante o previsto no *caput* do Artigo 39 do Regulamento do Fundo, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item (a) do Artigo 34 do Regulamento do Fundo, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do referido Artigo 34 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

A vedação prevista acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro acima; ou

- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

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

- (i) ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou, ainda, em seus controladores, sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

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

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

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou, ainda, em seus controladores, sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Ordem de Alocação dos Recursos

Diariamente, a partir da Data da Primeira Integralização até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as Disponibilidades do Fundo para atender às Exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) formação e manutenção do Caixa Reserva;
- (b) pagamento do Preço de Aquisição dos Ativos Alvo;
- (c) pagamento dos Encargos do Fundo;
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo; e
- (e) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos no Capítulo V do Regulamento.

Encargos do Fundo

As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos com a distribuição pública de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (viii) 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;
- (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;;
- (x) gastos incorridos com a 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;
- (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 pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiv) gastos necessários com a manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (xv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xvi) contratação de empresa especializada para gerir os Contratos de Locação nos termos do artigo 22 do Regulamento do Fundo; e

- (xvii) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

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

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

O Fundo somente dará início à distribuição de rendimentos, se houver, a partir do início do recebimento das receitas advindas da locação, arrendamento e/ou venda dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI do Regulamento.

Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda por meio de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 50 do Regulamento.

Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 42 do Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o

Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas Inadimplentes, se houver.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

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

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (i) o valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
 - (ii) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (i) o demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - (ii) o Relatório de Gestão.
- (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras;
 - (ii) o Relatório de Administrador; e
 - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

A publicação das informações acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) o material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- (d) fatos relevantes.

A publicação das informações acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

Ainda, o Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 7º da Instrução CVM 472, 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 o saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (c) 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.

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

IOF/Títulos

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

IOF/Câmbio

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

Imposto de Renda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

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

Outras Considerações

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

Resolução de Conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do Fundo e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas

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

Coordenador Líder:

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa

CEP 01448-000, São Paulo, SP.

At.: Sr. Adalbero Cavalcanti

Telefone: (11) 3127-2800

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: adalbero.cavalcanti@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

http://www.rbcapital.com.br/Arquivos/Comunicados/RB_Capital_Prospecto_Preliminar_Distribuicao_Publica_Cotas_FII_Vila_Olimpia_Corporate_20120613.pdf

Coordenadores Contratados

BANCO CITIBANK S.A.

Avenida Paulista nº 1.111, 2º andar

CEP 01311-000

São Paulo, São Paulo

At: Sra. Juliana Cardoso

Fax: (11) 4009-3930

Correio Eletrônico: juliana.cardoso@citi.com

Website: www.citi.com

Para acesso ao Prospecto, consulte:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/ICMS_07052012_VILA_OLIMPIA.pdf

ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES

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

CEP 22640-102

Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

At: Sra. Silvia Werther

Fax: (21) 3515-0296

Correio Eletrônico: swerther@invistaativa.com.br

Website: www.invistaativa.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

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

Administrador:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar- parte,

CEP 01311-200, São Paulo – SP

Att: Milton Júnior

Telefones: 55 11 4009-7389

– 55 11 2122-2035

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Website: www.citibank.com.br

Para acesso ao Prospecto, consulte:

https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/ICMS_07052012_VILA_OLIMPIA.pdf

Gestor:

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa

CEP 01448-000, São Paulo – SP

At: Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2800

Fax.: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: alexandre.rhinow@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br

Consultor Imobiliário:

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar

CEP 01448-000

São Paulo - SP

At.: Sr. Alexandre Rhinow

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

Correio Eletrônico: ri@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br/

6. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DOS ATIVOS ALVO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E DOS ATIVOS ALVO

Descrição do Empreendimento Imobiliário

O Empreendimento Imobiliário consiste no empreendimento comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, possui incorporação imobiliária registrada em 10 de novembro de 2011, no 4º Cartório de Registro de Imóveis, da Cidade de São Paulo, sob o nº 6.421 e encontra-se em fase de construção, tem data de conclusão prevista para o mês de julho de 2013, seu respectivo projeto foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, conforme Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2010/32613-01, emitido em 26 de maio de 2011.

A Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda. é a empresa responsável pela construção e incorporação do Empreendimento Imobiliário. Nos termos da Escritura de Promessa de Permuta com Reserva de Fração Ideal de Terreno e Outras Avenças, celebrada em 22 de outubro de 2010, conforme aditada em 22 de agosto de 2011, entre a Incorporadora, na condição de promissária compradora, e a Maxcorp, na condição de promitente vendedora, foi prometida pela Maxcorp à Incorporadora a venda da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do terreno sob o qual está sendo edificado o Empreendimento Imobiliário em permuta da construção e entrega pela Incorporadora à Maxcorp da Torre A do Empreendimento Imobiliário. Sendo que, nos termos do referido instrumento, após a conclusão das obras e a expedição do “habite-se” (i) a Maxcorp restará como titular e proprietária da integralidade do edifício correspondente a Torre A do Empreendimento Imobiliário, e (ii) a Incorporadora restará como titular e proprietária da integralidade do edifício correspondente a Torre B do Empreendimento Imobiliário.

O Condomínio Vila Olímpia Corporate está estrategicamente posicionado na região da Vila Olímpia, na capital do Estado de São Paulo e encontra-se localizado nas proximidades do aeroporto de Congonhas, do Centro de São Paulo, e de centros comerciais como o Shopping Center Vila Olímpia e o Shopping Center JK Iguatemi.

Consolidada como importante pólo de negócios, com infraestrutura completa e fácil acesso para as principais vias da cidade, a região da Vila Olímpia está em constante desenvolvimento e possui um dos menores índices de vacância para imóveis corporativos classificados como “Triple A”, buscados por grandes empresas nacionais e multinacionais (Fonte: CBRE).

Além de contar com a infraestrutura completa da região, que proporciona opções de comércio e serviços, grandes redes de hotéis e modernos shoppings centers, a localização oferece acesso facilitado para os pontos mais importantes da cidade de São Paulo. O bairro dispõe ainda de uma eficiente rede de transporte público, atendido por diversas linhas de ônibus, pela estação Vila Olímpia da CPTM e Metrô.

O empreendimento localiza-se em frente ao Shopping Vila Olímpia, o qual oferece infraestrutura para quem trabalha no Vila Olímpia Corporate. O shopping apresenta diversas opções de lojas, serviços, restaurantes e lazer, tais como teatro e salas de cinema de última geração.

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

O empreendimento conta com projeto arquitetônico do renomado arquiteto Julio Neves, sendo composto por duas torres corporativas independentes de doze andares cada. Com paisagismo diferenciado de Benedito Abbud, o empreendimento apresenta uma praça central que une as duas torres e conecta trabalho e convivência em um espaço exclusivamente projetado. O lobby com pé direito duplo foi projetado por Sig Bergamin.

O Vila Olímpia Corporate é classificado como "Triple A", pois conta com diversos itens de alta tecnologia, segurança e conforto para o usuário, tais como lajes com mais de 1.000 m², 06 (seis) elevadores de última geração com sistema de antecipação de chamada, lobby com pé-direito duplo, pé direito livre de 2,70 m e sistema de segurança completo, conforme Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade constante do Anexo V.

O terreno onde se localiza o Condomínio Vila Olímpia Corporate apresenta uma área total de 8.000 m², uma área construída de 68.986,29 m² onde serão construídos dois edifícios (Torre A e Torre B) contendo, cada um, andar térreo com pé direito duplo e com mezanino técnico, 12 (doze) andares de escritórios com áreas de 1.394 m² a 2.617 m² privativos, dois áticos e 04 (quatro) subsolos que comportam um total de 1.170 vagas. Adicionalmente, o Vila Olímpia Corporate possui um espelho d'água lateral em cada torre, port-cochère coberto e acesso independente a cada uma das duas torres.

Descrição dos Ativos Alvo

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 (seis) lajes corporativas da Torre B do Empreendimento Imobiliário, compostas, cada uma, de 04 (quatro) unidades autônomas. Das 06 (seis) lajes integrantes do Fundo, 04 (quatro) são lajes com 2.806,854m² de área total construída e 1.394,08 m² de área privativa, 01(uma) terá 3.084,956 m² de área construída e 1.514,08 m² de área privativa e 01(uma) terá 2.969,784 m² de área construída e 2.617,52 m² de área privativa. Os Ativos Alvo ocupam uma área construída total de 17.282,156 m² e uma área privativa total de 9.707,92 m².

Unidade	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Número de Vagas de Garagem
12º Pavimento	2.969,784	2.617,52	50
11º Pavimento	3.084,956	1.514,08	50
10º Pavimento	2.806,854	1.394,08	46
9º Pavimento	2.806,854	1.394,08	46
8º Pavimento	2.806,854	1.394,08	46
7º Pavimento	2.806,854	1.394,08	46

A descrição detalhada do Empreendimento Imobiliário encontra-se no Memorial de Incorporação Imobiliária, constante Anexo VII deste Prospecto Definitivo.

Na data deste Prospecto Definitivo não há quaisquer ônus, gravames ou garantias que recaiam sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou sobre os Ativos Alvo.

Convenção de Condomínio

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

A Convenção de Condomínio prevê, ainda, que a administração do Empreendimento Imobiliário caberá a um corpo diretivo dirigido pelo síndico do condomínio que será auxiliado por uma administradora contratada, eleita em assembleia geral.

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

Contratos Relevantes

Contrato de Compra e Venda

É o Instrumento Particular De Promessa De Venda E Compra De Unidade Autônoma E Outras Avenças - Vila Olímpia Corporate, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, para estabelecer os termos e condições relativos à aquisição dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário.

Nos termos do Compromisso de Compra e Venda, o Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Incorporadora de forma parcelada de acordo com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, sendo uma parcela de entrada paga em até 01 (um) dia útil após concessão do registro de funcionamento do Fundo e as demais parcelas mensais pagas até o término da obra do Empreendimento Imobiliário e liberadas conforme verificação, realizada pelo Consultor Imobiliário do Fundo, do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda.

Adicionalmente, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, quando da aquisição de quaisquer Unidades Autônomas dos Ativos Alvo será retido pelo Fundo, no pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvos a serem adquiridos, o montante de R\$2.460.921,42 (dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos) (“Preço Retido”), o qual correspondia, em 16 de maio de 2012, ao montante de total de débitos de IPTU devidos pela Maxcorp Assessoria e Participações Ltda., na condição de coproprietária do Condomínio Vila Olímpia Corporate em conjunto com a Incorporadora, e por Michel Milan, na condição de proprietário anterior do terreno onde está sendo edificado o Condomínio Vila Olímpia Corporate, junto a Prefeitura da Cidade de São Paulo. No Preço Retido está incluído o montante total de débito de IPTU pendente de pagamento do Condomínio Vila Olímpia Corporate, sendo que o referido débito de IPTU foi objeto de inclusão pela Maxcorp Assessoria e Participações Ltda. e por Michel Milan no programa de parcelamento incentivado e deverá ser integralmente quitado pelos mesmos até conclusão das obras e a expedição do “habite-se” do Condomínio Vila Olímpia Corporate.

O Preço Retido somente será liberado à Incorporadora após o recebimento pelo Fundo de comunicação enviada pela Incorporadora na qual conste a comprovação da quitação dos referidos débitos de IPTU. O pagamento do Preço Retido será realizado na mesma data do pagamento da parcela imediatamente posterior à data de recebimento de tal comunicação e comprovação de quitação dos referidos débitos, conforme estabelecido na Cláusula 2.2(ii) do Compromisso de Compra e Venda.

Quando da conclusão das obras e a expedição do “habite-se” do Condomínio Vila Olímpia Corporate caso a Maxcorp Assessoria e Participações Ltda. e Michel Milan não tenham quitado o montante total de IPTU devido, o Fundo deverá utilizar os recursos do Preço Retido para quitar o montante total do IPTU ainda pendente de pagamento e repassar à Incorporadora o eventual valor remanescente após tal pagamento.

Seguros

Na opinião do Administrador, os seguros atualmente contratados são suficientes para a preservação das unidades autônomas e do Empreendimento Imobiliário, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para as unidades autônomas e o Empreendimento Imobiliário, ver Seção “Fatores de Risco – Risco de Sinistro”, na página 59 deste Prospecto.

Tributos

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

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

Ações Judiciais

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

7. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

No Brasil, os FIIs surgiram em 1993, com a edição da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e foram regulamentados pela CVM, a partir de janeiro de 1994 por meio das Instruções CVM nº 205 e nº 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, atualmente em vigor, que por sua vez foi alterada recentemente pela Instrução CVM 478 de 11 de setembro de 2009. Por sua vez, a Instrução CVM nº 206 que disciplinava a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos FIIs foi recentemente revogada, em 29 de dezembro de 2009, pela Instrução CVM nº 516.

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

Houve, nos últimos anos, uma ampliação do crédito imobiliário, caracterizada pelo alongamento dos prazos de financiamento e desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro. Esses fatores contribuíram para a crescente demanda do mercado investidor por ativos de natureza imobiliária, incluindo o desenvolvimento da indústria de FIIs no Brasil.

Em 2011, foram registradas 39 (trinta e nove) ofertas de distribuição de cotas de FIIs, totalizando um montante de aproximadamente R\$ 7,6 bilhões; em 2010, o volume de ofertas de distribuição de cotas de FIIs registradas foi de, aproximadamente, R\$ 9,8 bilhões e, em 2009, de R\$ 3,44 bilhões.*

Os FIIs são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores. Os FII podem alocar seus recursos em imóveis já construídos, em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou até em sociedades de propósito específico, que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FIIs provêm essencialmente das receitas decorrentes da locação, arrendamento e/ou venda dos seus ativos imobiliários, bem como dos ganhos obtidos com os direitos relacionados a tais ativos. Os FIIs são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não havendo, portanto possibilidade de realizar resgate de suas cotas.

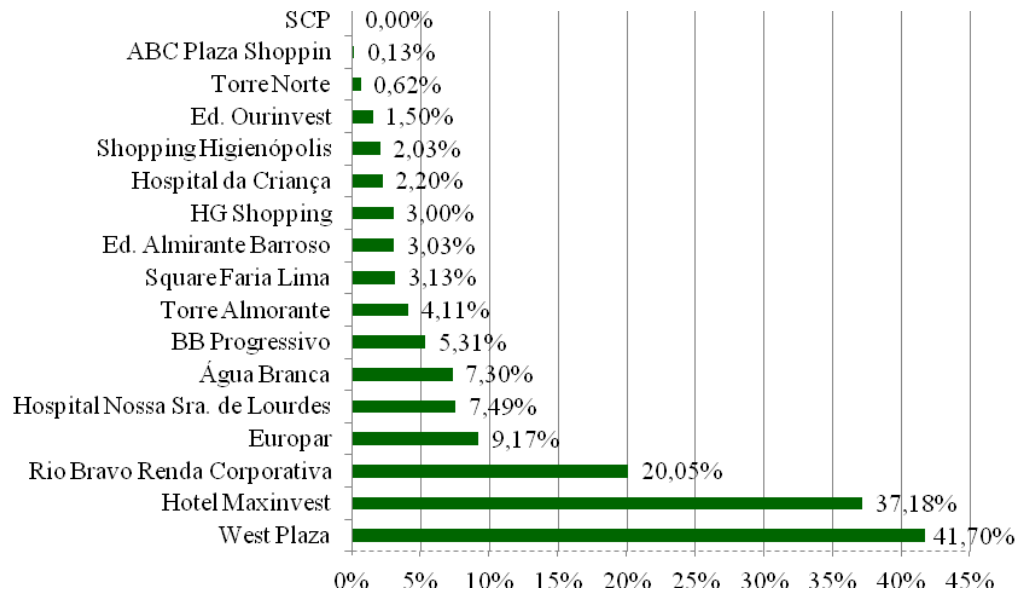
Geralmente, as políticas de investimento dos FIIs visam a realização de investimentos de longo prazo, cujo objetivo é auferir ganhos, mediante locação, arrendamento e/ou venda dos seus ativos imobiliários, podendo ainda alienar os Ativos Alvo de determinado empreendimento.

Atualmente, com a crescente demanda por investimentos em FIIs, percebe-se uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, o que corrobora para a valorização das cotas e aumento de liquidez nas negociações das cotas dos FII, atraindo por sua vez mais investidores interessados nessa classe de ativos, conforme Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade constante do Anexo V.

* Fonte: <http://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/defaultCPublica.asp>

O gráfico abaixo apresenta dados sobre a liquidez dos FIIs que possuem cotas listadas no mercado secundário:

QUANTIDADE DE COTAS NEGOCIADAS NOS ÚLTIMOS 12 MESES SOBRE O TOTAL DAS COTAS EMITIDAS ATÉ MARÇO DE 2011

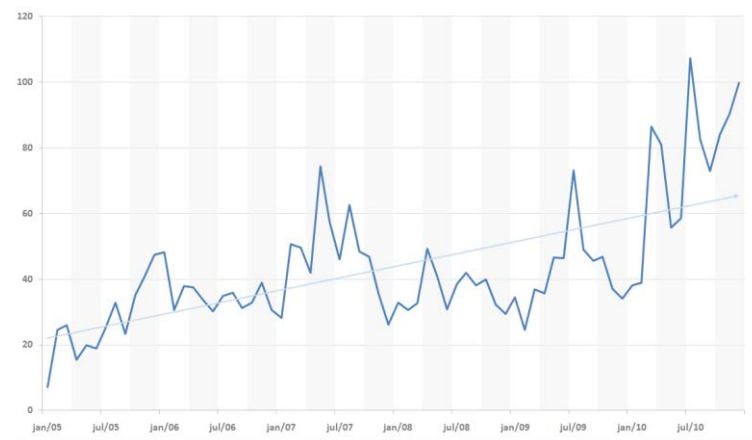


Fonte: BM&Fbovespa.

Os FIIs podem ser considerados veículo eficaz para o investidor que procura um ativo diferenciado que lhe traga rentabilidade maior do que a apresentada atualmente pelo investimento em renda fixa. O aumento da demanda por cotas de FIIs relaciona-se às características de distribuição de rendimentos mensais pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta.

O gráfico abaixo apresenta dados sobre a evolução da quantidade de negócios realizados no mercado secundário:

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE NEGÓCIOS MENSAIS MÉDIO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS



Nota: Total de Negócios do Mês / Quantidade de Fundos Imobiliários

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

O investimento em cotas de FIIs possibilitam, em determinados casos especificados em lei, isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos. Adicionalmente, o mercado de FII permite o acesso a pequenos investidores que não dispõem de recursos financeiros para comprar diretamente um imóvel, mas que buscam manter um percentual da sua renda aplicada no mercado imobiliário, e para investidores que queiram diversificar sua carteira de investimentos, com o risco reduzido no mercado imobiliário.

O gráfico a seguir apresenta informações sobre a rentabilidade dos FIIs durante o exercício de 2010.

RENTABILIDADE DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS EM 2010

#	Fundos Imobiliários	Código	Rentabilidade	Média = 26,87%
1	Continental Square Faria Lima	FLMA11	59,61%	
2	Hotel Maxinvest	HTMX11B	53,16%	
3	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	51,22%	
4	Torre Norte	TRNT11B	44,87%	
5	Panamby	PABY11	42,22%	
6	Anhanguera Educacional	FAED11B	41,97%	
7	Projeto Água Branca	FPAB11	38,40%	
8	Torre Almirante	ALMI11B	35,28%	
9	Caixa Cedae	CXCE11B	30,75%	
10	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	29,59%	
11	BB Progressivo	BBF111B	27,54%	
12	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	26,24%	
13	Europar	EURO11	25,50%	
14	Hospital da Criança	HCRI11B	24,20%	
15	Edifício Ourinvest	EDFO11B	22,61%	
16	Floripa Shopping	FLRP11B	22,48%	
17	CSHG Real Estate	HGRE11	22,20%	
18	Rio Bravo Renda Corporativa	FFC111	20,16%	
19	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	15,93%	
20	Shopping West Plaza	WPLZ11B	15,46%	
21	Parque Dom Pedro Shopping	PQDP11	13,43%	
22	Presidente Vargas	PRSV11	7,71%	
23	RB Capital Renda I	FIIP11B	6,99%	
24	Memorial Office	FMOF11	1,91%	
25	ABC Plaza Shopping	ABCP11	-7,71%	

Nota: Cálculo por meio da taxa Interna de Retorno (TIR). Representa a aquisição de uma cota de cada FII no início do ano, adicionados os rendimentos recebidos durante o período e a venda da cota ao final do ano.

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

O Setor Imobiliário - Histórico

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

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, boa parte dos especialistas do mercado observa que, para manter o crescimento estável da economia, é preciso desenvolver a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colabora para o aumento da infraestrutura do país, principalmente tendo em vista a realização da Copa do Mundo em 2014 no Brasil e as Olimpíadas de 2016 na cidade do Rio de Janeiro.

O potencial de crescimento do mercado imobiliário brasileiro é diretamente influenciado por fatores demográficos, econômicos e financeiros. No Brasil, o maior mercado imobiliário concentra-se nas regiões Sul e Sudeste do país, fato justificado, dentre outras razões, pelos altos índices de densidade populacional e população absoluta, intenso desenvolvimento econômico (juntas, as regiões Sul e Sudeste representam mais de 40% do PIB nacional) e maior renda *per capita*. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos setores residencial, comercial e varejo.

Cenário de Mercado de Imóveis Corporativos

A demanda por imóveis corporativos relaciona-se com o crescimento da economia. Verifica-se atualmente no Brasil um momento favorável ao investimento no setor imobiliário comercial devido, dentre outros fatores, à redução das taxas de desemprego, ao aumento da demanda do mercado consumidor e às políticas de incentivo ao crescimento do mercado imobiliário que, por consequência, aquecem o mercado, promovendo o desenvolvimento e a intensificação das atividades das empresas e indústrias.

Esse desenvolvimento econômico afeta empresas de grande e pequeno porte ocasionando, dentre outros efeitos, um aumento na demanda por lajes corporativas em edifícios de “classe A” à “classe C”, principalmente nas regiões onde o mercado está mais aquecido.

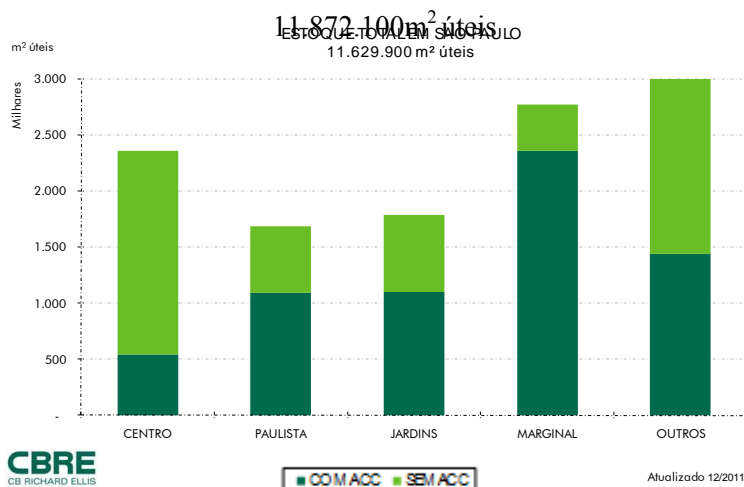
Atualmente, a demanda efetiva, apresentada pela taxa de absorção líquida de espaços corporativos nos grandes centros comerciais do Brasil, é excedente em relação à capacidade de entrega de novos espaços, uma vez que o ciclo de um produto imobiliário gira em torno de 3 a 5 anos, considerando-se as datas entre a sua concepção e a condição definitiva de utilização do bem.

Segundo levantamentos e pesquisas de especialistas em mercado imobiliário, o equilíbrio do mercado de escritórios ocorre quando 7% dos espaços estão vagos, ou seja, quando existe uma pequena taxa de vacância relacionada com o movimento esperado de mudanças devido a necessidades específicas de espaço físico pelas empresas e de alterações no preço das locações de acordo com a oferta e demanda pelos espaços. No cenário atual brasileiro, principalmente nos grandes centros urbanos, observamos uma realidade divergente do apresentado anteriormente, uma vez que as taxas de vacância aproximam-se de zero e existe uma grande demanda por novos edifícios corporativos. A taxa de vacância é a menor deste que o índice começou a ser medido nas principais capitais brasileiras.

Em São Paulo, a CB Richard Ellis realizou uma pesquisa com o objetivo de levantar dados sobre a absorção do estoque de metros quadrados corporativos. Ao término do quarto trimestre de 2011, São Paulo possuía um estoque total de cerca de 11,63 milhões de metros quadrados de área útil, em 2.301 edifícios, dos quais cerca de 6,55 milhões (56%) tinham sistema de ar condicionado central, um item caro que ajuda a diferenciar a qualidade dos edifícios.

O gráfico a seguir demonstra o estoque total de São Paulo por região.

ESTOQUE TOTAL EM SÃO PAULO



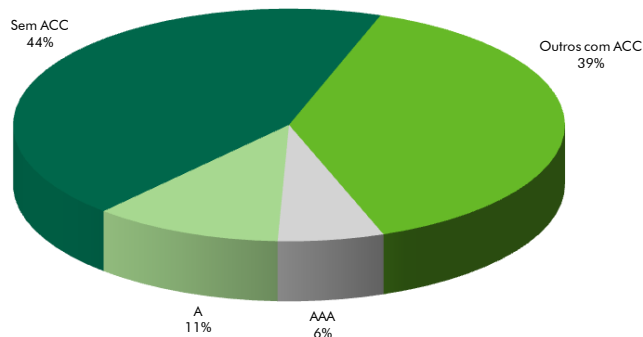
Fonte: CB Richard Ellis, atualizado em março de 2012.

Ainda de acordo com o estudo da CB Richard Ellis, apenas 2,0 milhões de metros quadrados de área útil (17%) são considerados edifícios de alto padrão, classe A ou AAA1, sendo que a maioria destes edifícios está concentrada na região Marginal, a qual abriga 38% do estoque.

ESTOQUE TOTAL DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS EM SÃO PAULO

ESTOQUE TOTAL DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS NA CIDADE DE SÃO PAULO VOLUME TOTAL 11.872.100 m² ÚTEIS

11.872.100m² úteis



Fonte: CB Richard Ellis, atualizado em março de 2012.

Atualizado 12/2011

A oferta disponível é o total de espaços vagos na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro. Já a taxa de vacância é o percentual que representa a razão entre a oferta disponível e o estoque total. O gráfico a seguir mostra a relação histórica dos dois índices:

¹ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

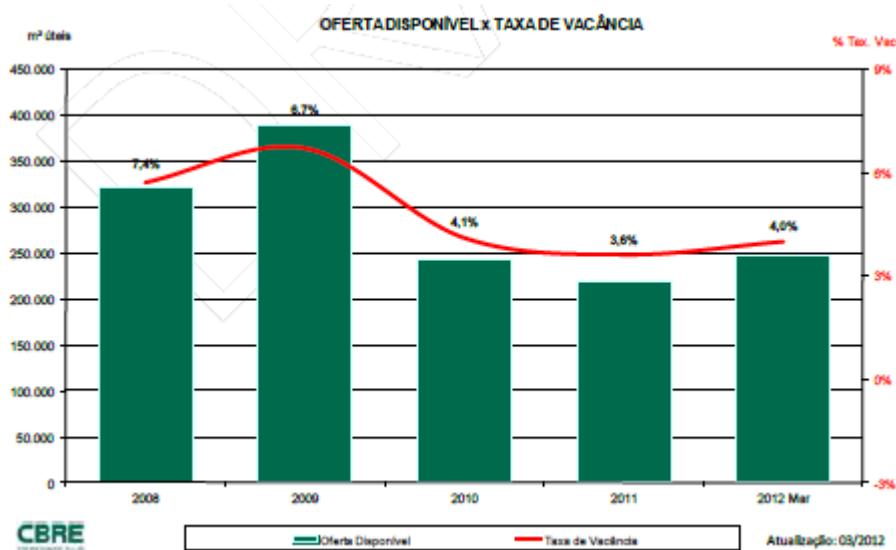
OFERTA DISPONÍVEL VS. TAXA DE VACÂNCIA

Vemos no gráfico o acompanhamento do mercado pela CB Richard Ellis, notando-se que a taxa de vacância na cidade diminuiu ao longo dos últimos anos, atingindo 3,6% ao final do quarto trimestre de 2011. Esta vacância caiu em relação aos valores de 2010, sendo ela responsável pela forte elevação dos valores, principalmente de locação.

Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 12%, já que é necessária certa margem para que as empresas possam se realocadas com relativa liberdade de escolha. Vacâncias acima de 12% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados. Com relação à oferta disponível, no quarto trimestre de 2011, havia no mercado de escritórios de São Paulo cerca de 220.000 m² úteis – um aumento de 11% em relação ao período anterior e queda de 10% em relação ao mesmo período de 2010.

Os gráficos a seguir mostram a distribuição da oferta disponível 1ª e 2ª mão e da taxa de vacância por região desde o ano de 2007.

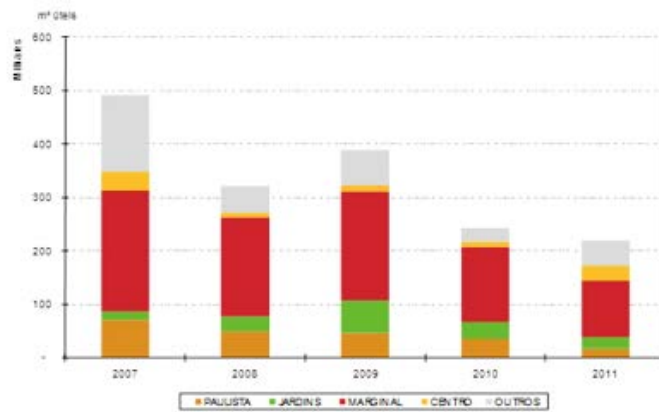
ESTOQUE TOTAL POR REGIÃO



Fonte: CB Richard Ellis, atualizado em março de 2012 .

A relação entre oferta e demanda interfere diretamente no preço do metro quadrado de espaços corporativos de alto padrão. Segundo levantamento do Relatório CB Richard Ellis, foi verificada a valorização média de preços de locação de aproximadamente, 30% ao ano. Atualmente, o preço médio de locação de espaços corporativos, em São Paulo, em regiões como a da Avenida Faria Lima, corresponde a uma média de R\$ 125/m² privativo.

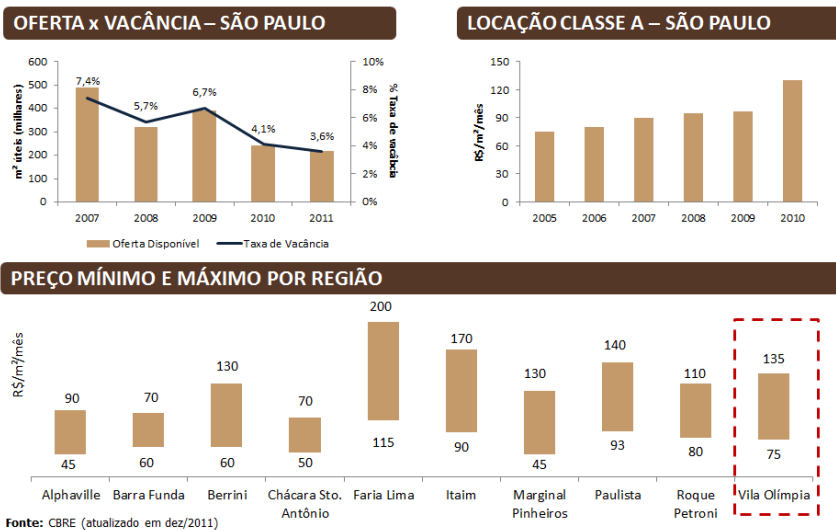
De acordo com a CB Richard Ellis, no primeiro trimestre de 2011, o valor da locação nas regiões da Avenida Faria Lima, em São Paulo, atingiu a maior alta histórica, devido à combinação entre baixa oferta de espaços comerciais, volume limitado de novas entregas e crescente aumento de taxas de empregos.



MÉDIA DE PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO CLASSE A R\$/m²/mês

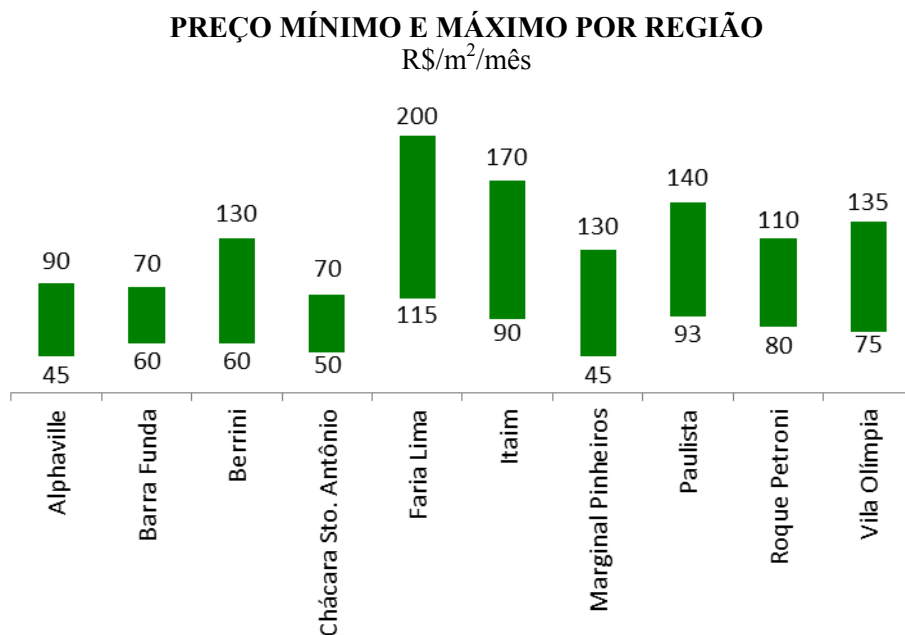


fonte: CB Richard Ellis, atualizado em dezembro de 2010.



Fonte: CBRE (atualizado em dez/2011)

Abaixo são ilustrados os valores mínimos e máximos de locação verificados nas principais regiões corporativas da cidade de São Paulo, conforme dados apresentados abaixo:



fonte: CB Richard Ellis, atualizado em dezembro de 2010.

Regulamentação do Setor Imobiliário

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A legislação imobiliária vigente estabelece regras relacionadas, dentre outros, ao desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, às zonas de restrições e a questões ambientais. A Lei n.º 4.591, de 11 de dezembro de 1964, conforme alterada, versa sobre as atividades relacionadas à incorporação imobiliária, e o Código Civil Brasileiro disciplina a propriedade de bens imóveis.

Condomínio

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

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

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

Condomínio Voluntário

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

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

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

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

Condomínio Edilício

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

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

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

Convenção de Condomínio

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

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

Características Gerais das Locações Comerciais

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

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

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

Lei de Locação

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

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

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

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

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

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

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

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

Legislação Municipal de São Paulo

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

A Lei Municipal n.º 13.430, de 13 de setembro de 2002, conforme alterada pela Lei n.º 13.885, de 25.08.2004, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. A Lei n.º 11.228, de 25 de junho de 1992, conforme alterada, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto Municipal n.º 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no Município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS
COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR, DO CONSULTOR
IMOBILIÁRIO, DA INCORPORADORA E DA RESPONSÁVEL PELA
PREPARAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DA INCORPORADORA E DA RESPONSÁVEL PELA PREPARAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Administrador e Coordenador Contratado

Histórico do Grupo Citibank

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

A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40, foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 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 Banco Citibank S.A., integrante do mesmo grupo econômico do Administrador, também participa da oferta na condição de Coordenador Contratado.

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

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

Coordenador Líder

Histórico do Coordenador Líder

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

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

Abaixo segue uma breve descrição de algumas das operações que já foram distribuídas pelo Coordenador Líder.



Coordenador Contratado Ativa

Histórico da Ativa

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

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

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

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

Gestor e Consultor Imobiliário

Segue abaixo um histórico do grupo econômico formado pela RB Capital Holding, na qualidade de controladora do Gestor e do Consultor Imobiliário:

Breve Histórico da Empresa

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



Gestão de Fundos

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



Investimentos Imobiliários

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



Crédito Estruturado e Securitização

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

*Fonte: RB Capital Holding

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

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.

A RB Capital é uma companhia especializada em operações de (i) Gestão de Fundos, (ii) Investimentos Imobiliários; e (iii) Crédito Estruturado e Securitização, que se diferencia pela sua capacidade de gerir, desenvolver e financiar ativos no setor imobiliário.

(i) Gestão de Fundos

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

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

Na data deste Prospecto, a RB Capital possui um volume sob gestão de cerca de R\$ 2,1 bilhões, distribuídos em 20 fundos ou veículos de investimento, se configurando como uma das maiores gestoras de fundos imobiliários ou com lastro em ativos imobiliários do Brasil.

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

<p>RB Capital Renda I - FII</p>  <p>R\$ 132 MM</p> <p>Veículo de Investimento Imobiliário Comercial</p>	<p>RB Capital Renda II - FII</p>  <p>R\$ 137 MM</p> <p>Veículo de Investimento Imobiliário Comercial</p>	<p>FIDC Caixa RB Capital Habitação</p>  <p>R\$ 450 MM</p> <p>Fundo de Crédito Privado</p>	<p>RB Capital I Master FIM</p> <p>Crédito Privado</p> <p>R\$ 76 MM</p> <p>Fundo de Crédito Privado</p>
<p>RB Capital Prime Realty II - FII</p>  <p>R\$ 76 MM</p> <p>Veículo de Investimento Imobiliário Residencial</p>	<p>RB Capital Desenvolvimento Residencial II</p>  <p>R\$ 127 MM</p> <p>Veículo de Investimento Imobiliário Residencial</p>	<p>RB Capital FIRF Petros</p> <p>Crédito Privado</p> <p>R\$ 100 MM</p> <p>Fundo de Crédito Privado</p>	<p>RB Capital Blue FIRF</p> <p>Crédito Privado</p> <p>R\$ 200 MM</p> <p>Fundo de Crédito Privado</p>
<p>RB Capital Agre - FII</p>  <p>R\$ 68,75 MM</p> <p>Veículo de Investimento Imobiliário Residencial</p>	<p>RB Capital Prime Realty - FII</p>  <p>R\$ 100 MM</p> <p>Veículo de Investimento Imobiliário Residencial</p>	<p>RB Capital II FIRF</p> <p>Crédito Privado</p> <p>R\$ 303 MM</p> <p>Fundo de Renda Fixa</p>	<p>Vitória Fundo de Investimento Renda Fixa</p>  <p>R\$ 54 MM</p> <p>Fundo de Renda Fixa</p>

(ii) Investimentos Imobiliários

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



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

Investimentos Imobiliários Residenciais

A RB Capital já coinvestiu e/ou financiou o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais ao redor do país com aproximadamente R\$ 6,7 bilhões de VGV e mais de 24 mil unidades, possuindo cerca de R\$ 975 milhões em recursos sob sua responsabilidade destinados ao coinvestimento e financiamento de empreendimentos residenciais e loteamentos juntos a conceituados incorporadores imobiliários ao redor do país, sendo que aproximadamente R\$ 730 milhões já estão investidos. (Fonte: RB Capital)

No financiamento de projetos residenciais, a RB Capital foi selecionada e aprovada como a única consultora imobiliária para um Fundo da Caixa Econômica Federal de R\$ 450 milhões, capitalizado com recursos do FGTS e destinado ao financiamento à construção imobiliária residencial para projetos de média e baixa renda, já tendo financiado cerca de R\$ 400 milhões, de um portfólio de 17 projetos, desenvolvidos por 9 incorporadores, com 5 mil unidades e VGV total estimado de R\$ 730 milhões.

Investimentos Imobiliários Comerciais

Os imóveis comerciais atualmente sob sua responsabilidade possuem um valor de mercado mais de R\$ 1 bilhão, tendo a RB Capital participado de diversos projetos de desenvolvimento de imóveis corporativos construídos sob encomenda (*built to suit*) e da aquisição de imóveis já construídos com tais características.

Na data deste Prospecto, a RB Capital participou de 20 projetos imobiliários para empresas como Ambev, Carrefour, Wal-Mart, C&A, Saint-Gobain, Danfoss, Grupo Endesa, Barry-Callebaut, União de Lojas Leader, Magazine Luiza, Telhanorte, Natura, Hermes, Renner, entre outras.

(iii) Crédito e Securitização

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

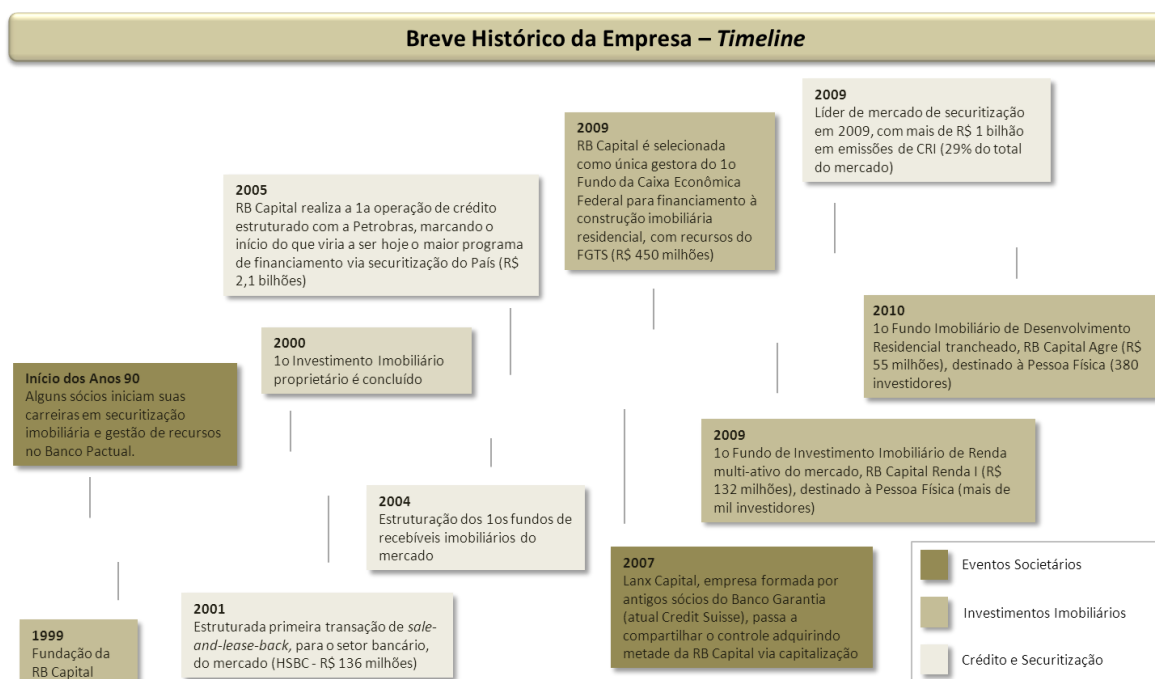
A RB Capital é certificada pela Caixa Econômica Federal para venda de CRI ao FGTS, sendo a empresa que mais estruturou CRI para o FGTS ao longo dos últimos anos.

A RB Capital é uma das maiores companhias securitizadoras imobiliárias do mercado brasileiro. A empresa possui atualmente cerca de R\$ 6,72 bilhões em operações de CRI emitidas e colocadas junto a investidores. (Fonte: RB Capital)

Dentre as operações de securitização realizadas pela RB Capital destacam-se: operações imobiliárias residenciais, comerciais e de shopping centers.

Principais Eventos Históricos da RB Capital

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



Valor agregado da RB Capital

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

Incorporadora

A Odebrecht Realizações SP 07- Empreendimento Imobiliário Ltda., é uma incorporadora controlada pela Odebrecht Realizações e Participações Imobiliárias S.A. (“O’R”).

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

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

Com presença em oito estados, a O’R atua nos segmentos comercial e residencial de médio e alto padrão e participa do segmento econômico por meio da marca Bairro Novo. A empresa desenvolveu uma área específica para soluções corporativas que engloba consultoria imobiliária, operações estruturadas (*built to suit*, *sale & lease back* e *retrofit*) e serviços de engenharia e construção. Em 2011, a OR lançou empreendimentos que somam um valor total de R\$ 3.070.000,00 (três bilhões e setenta milhões de reais).

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

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

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

Responsável pela preparação do Estudo de Viabilidade

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador e do Citi com o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador, o Citi e o grupo econômico do qual fazem parte mantêm relacionamento comercial com o Coordenador Líder 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 ou o Citi, na condição de integrantes do grupo econômico do Citibank, atuam como administrador, custodiante e escriturador das cotas dos seguintes fundos em que o Coordenador Líder já prestou os serviços de distribuição das cotas:

(a) RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

(b) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e

(c) RB Capital Prime Realty II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

O Administrador, o Citi e o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 Administrador, o Citi e o Coordenador Líder entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como administrador / coordenador contratado e coordenador líder da distribuição das cotas do Fundo.

Relacionamento do Administrador e do Citi com a Ativa (Coordenador Contratado)

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador, o Citi e o grupo econômico do qual fazem parte tiveram relacionamento comercial com a Ativa na oferta de cotas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII, na qual a Ativa atuou como coordenadora contratada da oferta de cotas do referido fundo, o Administrador atuou como administrador do referido fundo e o Citi atuou como coordenador contratado da oferta de cotas do referido fundo.

O Administrador, o Citi e a Ativa e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 Administrador, o Citi e a Ativa entendem que, na data deste Prospecto, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como administrador e coordenador contratado da oferta de cotas do Fundo.

Relacionamento do Administrador e do Citi com o Gestor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador, o Citi e o grupo econômico do qual fazem parte mantêm 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 também como administrador, custodiante e escriturador das cotas dos seguintes fundos em que o Gestor presta serviços de gestão:

- (a) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (b) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento em Participações – FIP;
- (c) RB Capital Portfólio Fundo de Investimento em Participações – FIP;
- (d) RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (e) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (f) RB Capital Prime Realty II Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e
- (g) RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

O Administrador, o Citi e o Gestor e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 Administrador, o Citi e o Gestor entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como administrador / coordenador contratado e gestor do Fundo.

Relacionamento do Administrador e do Citi com o Consultor Imobiliário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador, o Citi e o grupo econômico do qual fazem parte mantêm 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 também como administrador, custodiante e escriturador das cotas dos seguintes fundos em que o Consultor Imobiliário presta serviços de consultoria imobiliária:

- (a) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

- (b) RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento em Participações – FIP;
- (c) RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (d) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (e) RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e
- (f) RB Capital Prime Realty II - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

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

O Administrador, o Citi e o Consultor Imobiliário e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 Administrador, o Citi e o Consultor Imobiliário entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como administrador / coordenador contratado e consultor imobiliário do Fundo.

Relacionamento do Administrador e do Citi com a Incorporadora

A Incorporadora e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Administrador, com o Citi e/ou com empresas de seu grupo econômico.

O Administrador, o Citi e a Incorporadora e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 Administrador, o Citi e a Incorporadora entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como administrador / coordenador contratado do Fundo e incorporadora de ativos imobiliários.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Ativa (Coordenador Contratado)

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e o grupo econômico do qual faz parte tiveram relacionamento comercial com a Ativa na oferta de cotas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII, na qual a Ativa atuou como coordenadora contratada da oferta de cotas do referido fundo e o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da oferta de cotas do referido fundo.

O Coordenador Líder e a Ativa e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 e a Ativa entendem que, na data deste Prospecto, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como coordenador líder e coordenador contratado da oferta de cotas do Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor e com o Consultor Imobiliário

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

Ademais, os Srs. Glauber da Cunha Santos, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Slavik Kalil Merkoulouff, além de figurar como diretores do Coordenar Líder, figuram como diretores de outras empresas do Grupo RB Capital.

O Gestor e/ou 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 Gestor e o Consultor Imobiliário entendem que, na data deste Prospecto 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 suas atuações como gestor, consultor imobiliário e coordenador da Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Incorporadora

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

O Coordenador Líder e a Incorporadora e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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 e a Incorporadora entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como coordenador da emissão de cotas do Fundo e incorporadora dos Ativos Alvo.

Relacionamento da Ativa (Coordenador Contratado) com o Gestor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Ativa e o grupo econômico do qual faz parte tiveram relacionamento comercial com o Gestor na oferta de cotas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII, na qual a Ativa atuou como coordenadora contratada da oferta de cotas do referido fundo e o Gestor atuou como gestor do referido fundo.

A Ativa e o Gestor e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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.

A Ativa e o Gestor entendem que, na data deste Prospecto, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como coordenador contratado da oferta de cotas do Fundo e de gestor do Fundo.

Relacionamento da Ativa (Coordenador Contratado) com o Consultor Imobiliário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Ativa e o grupo econômico do qual faz parte tiveram relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário na oferta de cotas do RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII, na qual a Ativa atuou como coordenadora contratada da oferta de cotas do referido fundo e o Consultor Imobiliário atuou como consultor imobiliário do referido fundo.

A Ativa e o Consultor Imobiliário e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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.

A Ativa e o Consultor Imobiliário entendem que, na data deste Prospecto, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como coordenador contratado da oferta de cotas do Fundo e de consultor imobiliário do Fundo.

Relacionamento da Ativa (Coordenador Contratado) com a Incorporadora

A Incorporadora e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com a Ativa.

O Ativa e a Incorporadora e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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.

A Ativa e a Incorporadora entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como coordenadora contratada da emissão de cotas do Fundo e incorporadora dos Ativos Alvo.

Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário

O Gestor e o Consultor Imobiliário, além de estarem inseridos no mesmo grupo econômico, qual seja, o Grupo RB Capital, prestam, em conjunto, serviços de gestão e consultoria imobiliária, respectivamente, para os seguintes fundos de investimentos:

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

- (d) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Caixa RB Capital Habitação;
- (e) RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (f) RB Capital Prime Realty I Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- (g) RB Capital General Shopping Sulacap Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e
- (h) RB Capital Prime Realty II - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

O Gestor e/ou empresas de seu grupo econômico poderão, no futuro, atuar em conjunto com o Consultor Imobiliário para a prestação de serviços de gestão de carteira em outros fundos nos quais o Consultor Imobiliário presta serviços de consultoria imobiliária, bem como para outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Relacionamento do Gestor e do Consultor Imobiliário com a Incorporadora

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

O Gestor, o Consultor Imobiliário e a Incorporadora e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão, no futuro, ter relacionamento comercial 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, o Consultor Imobiliário e a Incorporadora entendem que na data deste Prospecto não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as suas atuações como gestor e consultor imobiliário do Fundo e incorporadora de Ativos Alvo.

10. ANEXOS

- **Anexo I** - Cópia do Ato do Administrador Constitutivo do Fundo e Cópia do Ato do Administrador de 1ª Alteração do Regulamento
- **Anexo II** - Cópia do Regulamento do Fundo
- **Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400
- **Anexo IV** - Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400
- **Anexo V** - Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade
- **Anexo VI** - Modelo do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição
- **Anexo VII** - Memorial de Incorporação Imobiliária
- **Anexo VIII** - Orçamento e Cronograma de Obras
- **Anexo IX** - Minuta do Compromisso de Compra e Venda
- **Anexo X** - Minuta do Contrato de Prêmio de Locação
- **Anexo XI** - Minuta do Contrato de Consultoria Imobiliária
- **Anexo XII** - Minuta do Contrato de Gestão
-

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Cópia do Ato do Administrador Constitutivo do Fundo e Cópia do Ato do Administrador de 1ª Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE**

Por este instrumento particular, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administradora”),

RESOLVE:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, que será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE** (“Fundo”), tendo por objeto a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 (seis) lajes cooperativas (conjuntamente, os “Ativos Alvo”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, o qual se encontra em fase de construção (“Empreendimento Imobiliário”).

2. Aprovar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), cuja cópia encontra-se anexa ao presente instrumento de constituição;

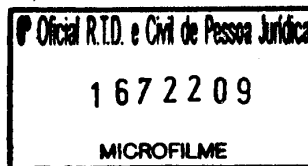
3. Assumir as funções de Administradora e Custodiante do Fundo;

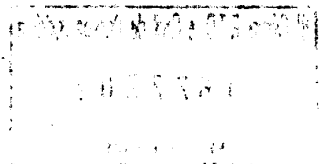
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Érick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 27.820.894-0/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 277.646.538-61, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.

5. Contratar os seguintes prestadores de serviço do Fundo:

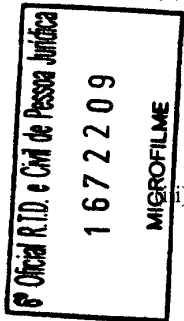
- (i) **RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o

SP - 3185499v1





nº 07.981.934/001-09, como responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira (“Gestor”);



(ii)

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50, como consultor imobiliário responsável pela medição e pelo acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Consultor Imobiliário”);

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, como coordenador líder da distribuição das Cotas do Fundo (“Coordenador Líder”).

6. Aprovar a emissão, pelo Fundo, da primeira distribuição pública de, no mínimo 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) e, no máximo, 1.720.000 (um milhão e setecentas e vinte mil) Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 172.000.000,00 (cento e setenta e dois milhões de reais) (“Oferta”). A Oferta será objeto de distribuição pública de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”).

7. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400.

O presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo, assim como o Regulamento, Anexo I ao presente instrumento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do São Paulo.

São Paulo, 26 de março de 2012.


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

Katleen Claeys MOBILIÁRIOS S.A.
Product Manager
Instituição Administradora

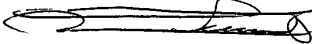
Carolina Cardoso F. de Souza
CPF: 246.669.788-28
RG: 23.333.777-5



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP. 01005-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 7.453,13 Protocolado e prenotado sob o n. **1.672.209** em
Estado R\$ 2.118,26 **26/03/2012** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 1.569,08 sob o n. **1.672.209**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 392,27 São Paulo, 26 de março de 2012
T. Justiça R\$ 392,27

Total R\$ 11.925,01

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba


Radislau Lamotta - Oficial
Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado

2



ANEXO I - REGULAMENTO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1 6 7 2 2 0 9
MICROFILME

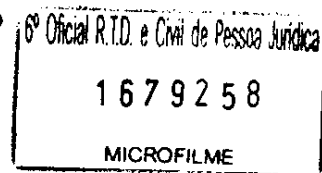


CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40

INSTRUMENTO DE 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VILA OLÍMPIA CORPORATE

CNPJ/MF nº 15.296.696/0001-12



Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para administrar carteira de títulos e valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40 (a “Administradora”), na condição de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.296.696/0001-12 (o “Fundo”), com seu ato constitutivo devidamente arquivado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 26 de março de 2012, sob o nº 1672209 (“Regulamento”), neste ato, resolve:

- a) Aprovar a inclusão do termo “FII” na denominação do Fundo a qual passará de “Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate” para “Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate”;
- b) Aprovar as alterações no Regulamento do Fundo, as quais seguem discriminadas abaixo e encontram-se implementadas no Regulamento anexo ao presente instrumento de constituição:
 - (i) Alterar o *caput* do Artigo 1º do Regulamento do Fundo para incluir o termo “FII” na denominação do Fundo a qual passará de “Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate” para “Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate”, sendo que, mediante a referida alteração o *caput* do Artigo 1º do Regulamento do Fundo passará a ter a seguinte redação:

“Artigo 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

SP - 3772704v1



- (ii) Alterar o *caput* do Artigo 4º do Regulamento do Fundo para retificar o preço de aquisição dos ativos alvo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 4. Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda dos Ativos Alvo, o Fundo e a Incorporadora celebrarão o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("Compromisso de Compra e Venda"), pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, o preço certo e ajustado de até R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais), o qual será definido conforme o montante de Ativos Alvos que forem adquiridos pelo Fundo ("Preço de Aquisição"). O Compromisso de Compra e Venda, após celebrado, será registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e estará à disposição para consulta na página do Administrador na rede mundial de computadores."

- (iii) Alterar o Parágrafo Terceiro do Artigo 4º do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 4 (...)

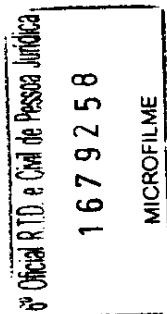
(...)

*Parágrafo Terceiro. O Compromisso de Compra e Venda será celebrado após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta e desde que tenha ocorrido a efetiva distribuição e colocação das Cotas do Fundo em montante de, no mínimo, R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta") pela **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate" ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e eventuais coordenadores contratados."*

- (iv) Alterar o Parágrafo Quarto do Artigo 4º do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 4 (...)

(...)



Parágrafo Quarto. O Compromisso de Compra e Venda estabelecerá que a aquisição dos Ativos Alvo será proporcional ao montante captado pelo Fundo na Oferta. O montante captado pelo Fundo correspondente ao Montante Mínimo da Oferta será destinado à aquisição de determinadas unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta abaixo. Os montantes captados pelo Fundo além do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição das demais unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta abaixo.”

Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta

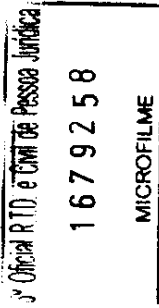
Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativos	Valor das Unidades Autônomas
Nºs 121 e 123	1305,42	R\$ 16.585,85	R\$ 21.651.497,09
Nºs 122 e 124	1312,10	R\$ 16.558,54	R\$ 21.726.454,82
Total	2617,52	-	R\$ 43.377.951,91

Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta

Ordem	Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativos	Valor das Unidades Autônomas
1º	Nºs 111 e 113	753,70	R\$ 17.446,51	R\$ 13.149.434,88
2º	Nºs 112 e 114	760,38	R\$ 17.391,82	R\$ 13.224.392,61
3º	Nºs 101 e 103	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
4º	Nºs 102 e 104	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
5º	Nºs 91 e 93	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
6º	Nºs 92 e 94	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
7º	Nºs 81 e 83	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
8º	Nºs 82 e 84	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
9º	Nºs 71 e 73	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
10º	Nºs 72 e 74	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
	Total	7.090,40	-	R\$ 123.399.248,09

- (v) Alterar o caput do Artigo 5 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

“Artigo 5. Como condição de celebração do Compromisso de Compra e Venda, a Incorporadora e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita



no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 ("O'R"), na condição de coobrigada da Incorporadora, celebrará com o Administrador, em nome do Fundo, o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças ("Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação"), por meio do qual a Incorporadora pagará ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação ("Prêmio de Locação"). Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo incluindo, mas não limitando a, o Prospecto."

- (vi) Alterar o *caput* do Artigo 10 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 10. O Consultor Imobiliário indicará empresa especializada, a ser contratada com a interveniência e anuência do Fundo, para gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo ("Gestão de Locação"), a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 22 abaixo. Referida empresa será responsável pela;"

- (vii) Alterar o item (vi) do Artigo 10 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 10. (...)

(...)

(vi) mediante aprovação do Administrador, o Consultor Imobiliário poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;"

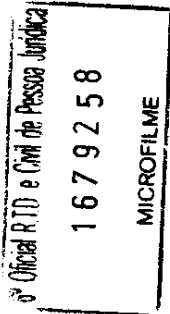
- (viii) Alterar a alínea (s) do Artigo 13 do Regulamento do Fundo, a qual passará a ter a seguinte redação:

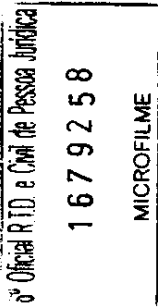
"Artigo 13. (...)

(...)

(s) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo."

- (ix) Alterar o *caput* do Artigo 15 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:





"Artigo 15. O Gestor deverá elaborar, semestralmente, um relatório ("Relatório de Gestão") que conterá:"

- (x) Alterar o Parágrafo Segundo do Artigo 17 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 17. (...)

(...)

Parágrafo Segundo A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la."

- (xi) Alterar o *caput* do Artigo 22 do Regulamento do Fundo, o qual terá a seguinte redação:

"Artigo 22. O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração")."

- (xii) Alterar o Parágrafo Oitavo do Artigo 23 do Regulamento do Fundo, o qual terá a seguinte redação:

"Artigo 23. (...)

(...)

Parágrafo Oitavo Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA."

- (xiii) Alterar o *caput* do Artigo 24 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 24. Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), (i) até



1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais), e (ii) no mínimo, 450.000 (quatrocentos e cinquenta) mil Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). As Cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento."

- (xiv) Alterar o Parágrafo Quarto do Artigo 24 do Regulamento do Fundo, o qual passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 24. (...)

(...)

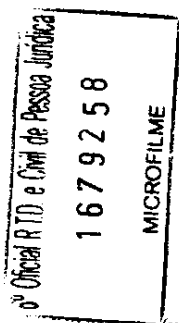
Parágrafo Quarto No âmbito da 1ª Emissão, poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no Artigo 5º, inciso I da Instrução CVM 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o Montante Mínimo. O saldo não colocado das Cotas poderá ser cancelado, observado o estabelecido na Instrução CVM 400. Caso o Montante Mínimo não seja alcançado no âmbito da 1ª Emissão e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no Artigo 13, §2º da Instrução CVM 472."

- (xv) Alterar a alínea (b) do Artigo 29 do Regulamento do Fundo, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 29 (...)

(...)

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis contados (i) da publicação do aviso ao mercado da oferta, caso na respectiva emissão sejam aceitos pedidos de reserva, ou (ii) da publicação do anúncio de início da oferta, caso na respectiva emissão não sejam aceitos pedidos de reserva. Os demais termos e condições de exercício do direito de preferência pelos Quotistas serão

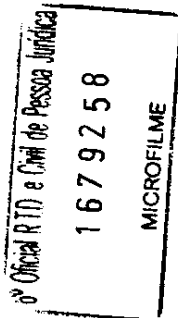


definidos na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;"

- (xvi) Alterar o Parágrafo Primeiro do Artigo 30 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 30. (...)

Parágrafo Primeiro Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 1ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada na aquisição dos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 32 deste Regulamento, poderá ser aplicada em ativos de renda fixa ("Ativos de Renda Fixa"), ou seja, em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, em letras de crédito imobiliário (LCI) ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade."



- (xvii) Alterar o *caput* do Artigo 35 do Regulamento do Fundo, o qual passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 35. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas subscritas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento."

- (xviii) Alterar o *caput* do Artigo 36 do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 36. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou Publicação em Periódico de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia."

- (xix) Alterar o Parágrafo Segundo do Artigo 37 do Regulamento do Fundo, o qual passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 37. (...)

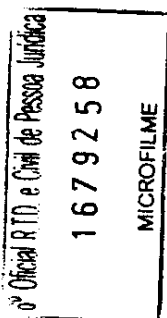


(...)

Parágrafo Segundo Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido”

- (xx) Alterar o *caput* do Artigo 39 do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 39. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (k) e (l) do Artigo 34 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas subscritas, ou seja, titulares representando metade mais uma das Cotas subscritas do Fundo.”



- (xxi) Alterar a alínea (a) do Artigo 40 do Regulamento do Fundo, a qual passará a ter a seguinte redação:

“Artigo 40. (...)

(...)

(a) formação de reserva equivalente ao montante de R\$250.000,00 a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão (“Caixa Reserva”), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;”

- (xxii) Alterar o Parágrafo Primeiro do Artigo 44 do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 44. (...)

(...)

Parágrafo Primeiro. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do CVM WEB, 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, sendo vedado ao



Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo."

- (xxiii) Alterar o *caput* do Artigo 46 do Regulamento do Fundo, o qual passará a ter a seguinte redação:

"Artigo 46. A publicação das informações referidas nos Artigos 43 e 44 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB."

- (xxiv) Alterar o Parágrafo Segundo do Artigo 47 do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 47. (...)

(...)

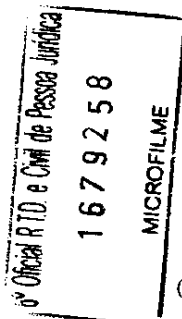
Parágrafo Segundo Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Paulista, nº 1.11, 2º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na rede mundial de computadores (www.citibank.com.br/corporate); e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores; e"

- (xxv) Incluir o Parágrafo Segundo ao Artigo 53 do Regulamento do Fundo, o qual vigorará com a seguinte redação:

"Artigo 53. (...)

(...)

Parágrafo Segundo. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "(a)" a "(c)" do Parágrafo Primeiro do Artigo 53 acima; já quanto à alínea "(d)" do mesmo parágrafo, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Parágrafo Oitavo do Artigo 23 acima. Adicionalmente, nos termos do Artigo 32, Parágrafo Segundo acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Parágrafo Segundo, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para



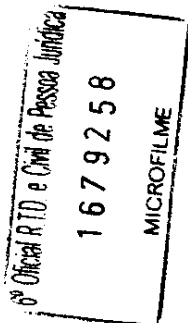
evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas."

- (xxvi) Alterar a definição de "Ativos de Renda Fixa" constante do Anexo I, a qual passará a vigorar da seguinte maneira:

"Ativos de Renda Fixa: são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade", conforme o estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 30."

- (xxvii) Incluir o termo definido "CVM WEB" no Anexo I, o qual possuirá a seguinte definição:

"CVM WEB: é o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores."



- (xxviii) Alterar a definição de "Fundo" constante do Anexo I, para incluir o termo "FII" na denominação do Fundo a qual passará de "Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate" para "Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate", sendo que, mediante a referida alteração, a definição de "Fundo" constante do Anexo I passará a ter a seguinte definição:

"Fundo: é o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis."

- (xxix) Alterar a definição de "O'R" constante do Anexo I, que passa a ter a seguinte nova redação:

"O'R: é a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16."

- (xxx) Alterar a definição de "Preço de Aquisição" constante do Anexo I, que passa a ter a seguinte nova redação:

"Preço de Aquisição: significa o preço de aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo correspondente ao montante de R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais)."



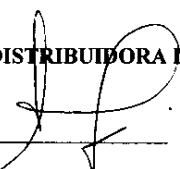
(xxxi) Excluir do Anexo I os termos definidos "Sistema IPE" e "Taxa DI".

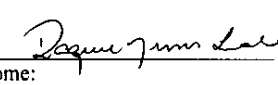
- c) Reratificar a aprovação da emissão, pelo Fundo, da primeira distribuição pública de, no mínimo 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) e, no máximo, 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais) ("Oferta"). A Oferta será objeto de distribuição pública de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").
- d) Em razão das alterações acima mencionadas, retificar e ratificar a nova versão do Regulamento do Fundo, devidamente assinada pela Administradora, o qual, devidamente consolidado, passa a vigorar na forma do Anexo I à presente ata.
- e) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de alteração do Regulamento do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400.


Estando assim realizadas as deliberações relacionadas acima, a presente é assinada em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

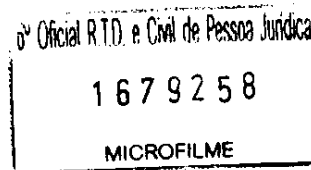
São Paulo, 15 de junho de 2012.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

1. 
Nome: _____
Cargo: **Alessandra de Rocha**
Procuradora

2. 
Nome: _____
Cargo: **Raquel Nunes Leal**
Procuradora


6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP. 01005-000 - São Paulo/SP
R\$ 1.572,21 Protocolado e prenotado sob o n. **1.679.258** em
R\$ 446,84 **15/06/2012** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 331,00 sob o n. **1.679.258**, em títulos e documentos.
R\$ 62,75 Averbado à margem do registro n. **1672209**
R\$ 82,75 São Paulo, 15 de junho de 2012
Total R\$ 2.515,55
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba
Radislaui Lamotta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado



ANEXO I
REGULAMENTO CONSOLIDADO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME



ANEXO II

- Cópia do Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME

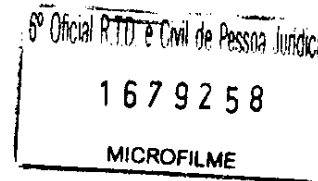
REGULAMENTO

DO

**“FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
VILA OLÍMPIA CORPORATE”**

Datado de

15 de Junho de 2012



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS	3
OBJETIVO	3
PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO	6
DURAÇÃO	6
CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	6
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	7
AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES	10
OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR	10
OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR	12
VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	14
RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	15
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR,	16
DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	16
CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	17
COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE	17
EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS	18
NOVAS EMISSÕES DE COTAS	19
CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO	20
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	20
CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	20
CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	21
CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS	25
CAPÍTULO VIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO	26
CAPÍTULO IX - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	27
CAPÍTULO X - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	28
CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES	30
CAPÍTULO XII - FATORES DE RISCO	30
CAPÍTULO XIII - DA LIQUIDAÇÃO	32
CAPÍTULO XIV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	34
CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS	35
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	35
ANEXO I	36
DEFINIÇÕES	36
ANEXO II	41
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	41



REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Artigo 2. O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

OBJETIVO

Artigo 3. O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 (seis) lajes corporativas (conjuntamente, os "Ativos Alvo") do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, o qual se encontra em fase de construção, com 68.986,29m² (sessenta e oito mil, novecentos e oitenta e seis metros e vinte e nove centímetros quadrados) de área total construída e será composto, entre outros itens, por: dois edifícios (Torre A e Torre B), contendo, cada um, andar térreo com pé direito duplo e com mezanino técnico, 12 (doze) andares de conjuntos comerciais com áreas de 1.394 m² a 2.617 m² privativos, dois áticos e 04 (quatro) subsolos que comportam um total de 1.170 (mil cento e setenta) vagas. O empreendimento contém ainda uma praça, denominada Praça Central. Os conjuntos comerciais que integrarão cada uma das torres terão áreas privativas que variam entre 346,85 m² (trezentos e quarenta e seis mil metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) e 672,72 m² (seiscentos e setenta e dois metros e setenta e dois centímetros quadrados). Cada andar contará com 04 (quatro) conjuntos comerciais, sendo, do 1º ao 10º andar unidades com pé direito livre de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), no 11º andar unidades com pé direito duplo e no 12º andar unidades duplex. Adicionalmente, cada torre possui poços de elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais, 02 (dois) locais para lixo, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de porta corta-fogo ("Empreendimento Imobiliário").

Parágrafo Primeiro Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo estão distribuídos entre o 7º e o 12º pavimento da torre B do Empreendimento Imobiliário, sendo que (i) das 06 (seis) lajes a serem adquiridas pelo Fundo, 04 (quatro) são lajes com 2.806,85 m² (dois mil, oitocentos e seis metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) de área total construída e 1.394,08 m² (mil trezentos e noventa e quatro metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; 01(uma) com 3.084,95 m² (três mil e oitenta e quatro metros e noventa e cinco centímetros quadrados) de área construída e 1.514,08 m² (mil quinhentos e quatorze metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; e 01(uma) com 2.969,784 m² (dois mil, novecentos e sessenta e nove metros e setenta e oito centímetros quadrados) de área construída e 2.617,52 m² (dois mil, seiscentos e dezessete metros e cinquenta e dois

3ª Oficial R.T.D. e Cart. de Pessoa Jurídica

1679258

MICROFILME

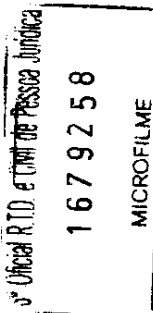
3



centímetros quadrados) de área privativa. Os Ativos Alvo ocupam uma área construída total de 17.282,15 m² (dezesete mil, duzentos e oitenta e dois metros e quinze centímetros quadrados) e uma área privativa total de 9.707,92 m² (nove mil, setecentos e sete metros e noventa e dois centímetros quadrados), sendo cada laje subdivida em 04 (quatro) unidades autônomas, e (ii) o Fundo deverá adquirir, no mínimo, 02 (duas) unidades autônomas por laje. O Anexo II contém uma descrição detalhada dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário.

Parágrafo Segundo O Empreendimento Imobiliário é construído e incorporado pela Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33 ("Incorporadora") e será, em conjunto com o Fundo, objeto de (i) estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, ("Estudo de Viabilidade"), e (ii) laudo de avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 ("Laudo de Avaliação"), a serem elaborados pela CB Richard Ellis Ltda.

Parágrafo Terceiro O Empreendimento Imobiliário encontra-se incorporado, nos termos da Lei nº 4.591/64, e o seu memorial de incorporação foi levado a registro na Matrícula nº 6.421, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. A incorporação do Empreendimento Imobiliário será submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931"), pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.



Artigo 4. Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda dos Ativos Alvo, o Fundo e a Incorporadora celebrarão o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("Compromisso de Compra e Venda"), pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, o preço certo e ajustado de até R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais), o qual será definido conforme o montante de Ativos Alvos que forem adquiridos pelo Fundo ("Preço de Aquisição"). O Compromisso de Compra e Venda, após celebrado, será registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e estará à disposição para consulta na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro O Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Incorporadora de forma parcelada de acordo com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, sendo uma parcela de entrada paga em até 01 (um) dia útil após concessão do registro de funcionamento do Fundo e as demais parcelas mensais pagas até o término da obra do Empreendimento Imobiliário e liberadas conforme verificação, realizada pelo Consultor Imobiliário do Fundo, do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda.

Parágrafo Segundo As parcelas do Preço de Aquisição que ainda não tenham sido liberadas à Incorporadora serão aplicadas pelo Gestor do Fundo de acordo com a Política de Investimento, descrita no Capítulo IV deste Regulamento.



4

Parágrafo Terceiro O Compromisso de Compra e Venda será celebrado após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta e desde que tenha ocorrido a efetiva distribuição e colocação das Cotas do Fundo em montante de, no mínimo, R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”) pela **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (“Coordenador Líder”), nos termos do “Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate” (“Contrato de Distribuição”), a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e eventuais coordenadores contratados.

Parágrafo Quarto O Compromisso de Compra e Venda estabelecerá que a aquisição dos Ativos Alvo será proporcional ao montante captado pelo Fundo na Oferta. O montante captado pelo Fundo correspondente ao Montante Mínimo da Oferta será destinado à aquisição de determinadas unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta abaixo. Os montantes captados pelo Fundo além do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição das demais unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta abaixo.

Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta

Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativos	Valor das Unidades Autônomas
Nºs 121 e 123	1305,42	R\$ 16.585,85	R\$ 21.651.497,09
Nºs 122 e 124	1312,10	R\$ 16.558,54	R\$ 21.726.454,82
Total	2617,52	-	R\$ 43.377.951,91

Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta

Ordem	Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativos	Valor das Unidades Autônomas
1º	Nºs 111 e 113	753,70	R\$ 17.446,51	R\$ 13.149.434,88
2º	Nºs 112 e 114	760,38	R\$ 17.391,82	R\$ 13.224.392,61
3º	Nºs 101 e 103	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
4º	Nºs 102 e 104	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
5º	Nºs 91 e 93	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
6º	Nºs 92 e 94	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
7º	Nºs 81 e 83	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
8º	Nºs 82 e 84	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
9º	Nºs 71 e 73	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
10º	Nºs 72 e 74	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44

3ª Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
 1679258
 MICROFILME



Total 7.090,40 - R\$ 123.399.248,09

Parágrafo Quinto Não obstante o estabelecido no Parágrafo Quarto deste Artigo 4º, após verificado o montante efetivamente captado na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Gestor e a Incorporadora poderão, de comum acordo, alterar a ordem de aquisição dos Ativos Alvos estabelecida no Parágrafo Quarto deste Artigo 4º, de forma a estabelecer uma ordem de prioridade de aquisição dos Ativos Alvo que possa proporcionar menor sobra dos recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no caixa do Fundo.

PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO

Artigo 5. Como condição de celebração do Compromisso de Compra e Venda, a Incorporadora e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 (“O’R”), na condição de coobrigada da Incorporadora, celebrarão com o Administrador, em nome do Fundo, o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças (“Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação”), por meio do qual a Incorporadora pagará ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação (“Prêmio de Locação”). Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo incluindo, mas não limitando a, o Prospecto.

DURAÇÃO

Artigo 6. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 7. O Fundo será administrado pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40 (“Administrador”), o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo. A carteira do Fundo será gerida pela **RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/001-09 (“Gestor”). Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação da 1ª Emissão das Cotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder, o qual poderá contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliá-lo na distribuição das Cotas do Fundo (“Instituições Consorciadas”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Parágrafo Primeiro O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes

3ª Oficial R/D e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME



6

para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

Parágrafo Segundo O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

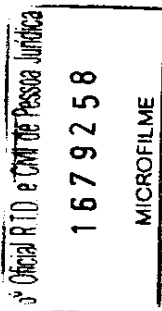
Parágrafo Terceiro O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 8. Os serviços de controladoria e custódia serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 9. A RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 ("Consultor Imobiliário") será contratada como consultor imobiliário do Fundo e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo, terá as seguintes funções:

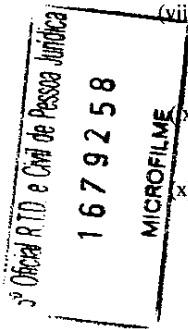
- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) realizar o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Incorporadora ao Consultor Imobiliário, com cópia para o Administrador e o Gestor, até o 5º Dia Útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o respectivo cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento Imobiliário, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário;
- (iii) indicar, para aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns,



7

recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento Imobiliário;

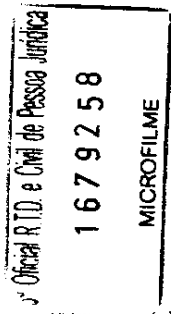
- (iv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (v) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vi) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir, caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade;
- (vii) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário;
- (viii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos Artigo 12 abaixo; e
- (x) disponibilizar ao Administrador e ao Gestor, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472.



Artigo 10. O Consultor Imobiliário indicará empresa especializada, a ser contratada com a intervenção e anuência do Fundo, para gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo ("Gestão de Locação"), a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 22 abaixo. Referida empresa será responsável pela:

- (i) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- (ii) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- (iii) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;





- (iv) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- (v) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- (vi) mediante aprovação do Administrador, o Consultor Imobiliário poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (vii) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:
 - (a) aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - (b) condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (c) controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - (d) controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - (e) controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
 - (f) realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação;
 - (g) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- (viii) a adoção dos procedimentos de revisão dos aluguéis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:
 - (a) a análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
 - (b) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
 - (c) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
 - (d) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;



- (e) a realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas na alíneas (a) a (d) imediatamente acima; e
- (ix) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES

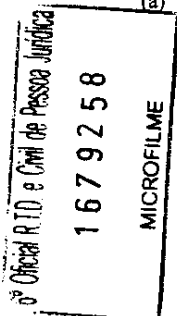
Artigo 11. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

Artigo 12. O Administrador também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas no Artigo 42 deste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, e será indicado pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Artigo 9º, inciso (ix) acima.

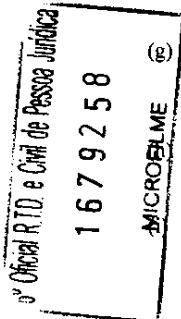
OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (a) providenciar, em até 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública definitiva de compra e venda dos Ativos Alvos, a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.



- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e demais ativos e operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima até o término de tal inquérito;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- 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, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (j) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

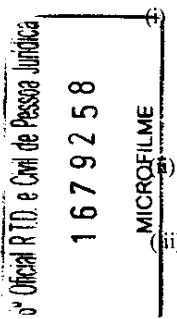


11

- (m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;
- (q) prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;
- (r) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo; e
- (s) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR

Artigo 14. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:



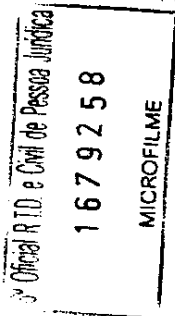
- (i) gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo constante do Capítulo IV abaixo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- (ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- (ii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários será realizada conforme indicação do Consultor Imobiliário, e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- (iv) 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;
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;



- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (x) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xi) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador; e
- (xii) elaborar o Relatório de Gestão, nos termos do Artigo seguinte.

Artigo 15. O Gestor deverá elaborar, semestralmente, um relatório ("Relatório de Gestão") que conterá:

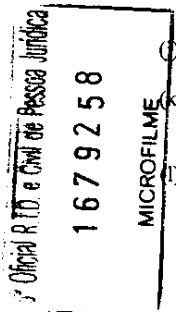
- (a) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (d) a relação das obrigações contraídas no período, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário, com base nas informações fornecidas pelo Administrador;; e
- (g) 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, com base nas informações fornecidas pelo Administrador.



VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

Artigo 16. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.



Parágrafo Primeiro A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 15 não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

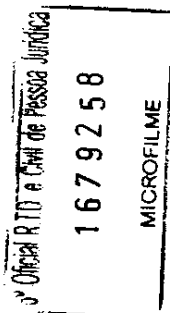
Parágrafo Segundo O Administrador envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e
- (b) sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.



Parágrafo Segundo A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

Parágrafo Terceiro Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Quarto Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tem quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

15



Artigo 18. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (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 de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 17 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo O disposto na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 17 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 19. Nas hipóteses referidas nos Artigos 17 e 18 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

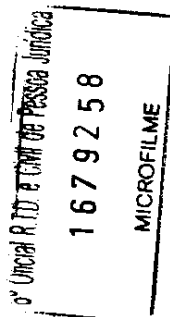
Parágrafo Único – A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 20. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

Artigo 21. 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 imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 22. O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior,



corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e será dividida entre o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

Parágrafo Segundo Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o Auditor Independente, o Avaliador e a empresa prestadora dos serviços de Gestão de Locação, nos termos do Artigo 10 acima, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE

Artigo 23. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo Primeiro As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

Parágrafo Segundo As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

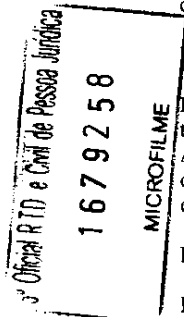
Parágrafo Terceiro O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Parágrafo Quinto A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no parágrafo quinto do Artigo 32 abaixo.

Parágrafo Sexto Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Sétimo De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.



Parágrafo Oitavo Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA.

EMIÇÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Artigo 24. Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), (i) até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais), e (ii) no mínimo, 450.000 (quatrocentos e cinquenta) mil Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). As Cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

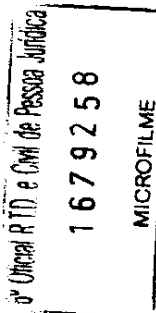
Parágrafo Segundo As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito das ofertas de Cotas do Fundo.

Parágrafo Terceiro A obtenção do Montante Mínimo da Oferta é condição necessária para o efetivo funcionamento do Fundo, cuja autorização será concedida pela CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta até o encerramento do período de distribuição serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Quarto No âmbito da 1ª Emissão, poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no Artigo 5º, inciso I da Instrução CVM 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o Montante Mínimo. O saldo não colocado das Cotas poderá ser cancelado, observado o estabelecido na Instrução CVM 400. Caso o Montante Mínimo não seja alcançado no âmbito da 1ª Emissão e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no Artigo 13, §2º da Instrução CVM 472.

Artigo 25. As Cotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Artigo 26. Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os



rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XIII abaixo.

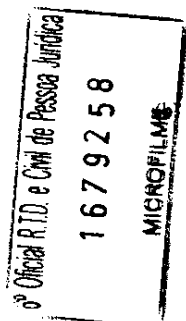
Artigo 27. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Artigo 28. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 29. Por proposta do Administrador, e observado o disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 32 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

- (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis contados (i) da publicação do aviso ao mercado da oferta, caso na respectiva emissão sejam aceitos pedidos de reserva, ou (ii) da publicação do anúncio de início da oferta, caso na respectiva emissão não sejam aceitos pedidos de reserva. Os demais termos e condições de exercício do direito de preferência pelos Quotistas serão definidos na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;
- (c) nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e
- (e) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.



CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

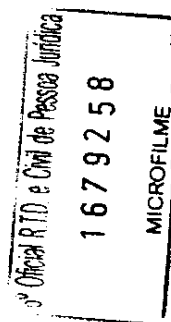
Artigo 30. Os recursos do Fundo oriundos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão investidos na aquisição dos Ativos Alvo.

Parágrafo Primeiro Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 1ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada na aquisição dos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 32 deste Regulamento, poderá ser aplicada em ativos de renda fixa (“Ativos de Renda Fixa”), ou seja, em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, em letras de crédito imobiliário (LCI) ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “*investment grade*”.

Parágrafo Primeiro A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos. O Gestor e/ou o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 31. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.



CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

Parágrafo Segundo O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que



estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Parágrafo Terceiro Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente do recebimento dos Aluguéis, do Prêmio de Locação (enquanto estiver vigente) e das demais receitas dos imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, deduzidos os encargos do Fundo, no que for aplicável, apurado entre o primeiro e o último dia de cada mês.

Parágrafo Quarto Entende-se por despesas necessárias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, aquelas relativas à sua conservação e manutenção, tais como despesas com IPTU, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza das enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, tais como: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; e (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

Parágrafo Quinto Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição, (b) de assessoria legal e financeira e (c) o pagamento do ITBI, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando à (a) remuneração do Administrador, e/ou (b) taxas e emolumentos eventualmente devidos.

Parágrafo Sexto Não obstante o disposto nos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto acima, o Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

Artigo 33. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 34. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

1ª Oficial R. T. D. e Civil de Pessoa Jurídica

1679258

MICROFILME

21



- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto com relação à emissão de Cotas já previstas neste Regulamento;
- (g) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento;
- (h) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;
- (i) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e a escolha de seus substitutos;
- (j) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente;
- (k) aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se vier a ser permitida;
- (l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos deste Regulamento;
- (m) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que tratam os Parágrafos Quarto e Quinto do Artigo 39 abaixo.

Oficial R. T. D. e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME

Parágrafo Primeiro Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Segundo Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Artigo 35. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das



Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

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

Parágrafo Segundo Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no Artigo 39 deste Regulamento.

Artigo 36. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou Publicação em Periódico de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo Primeiro As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para sua realização.

Parágrafo Segundo Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Terceiro A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

Parágrafo Quarto Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, 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, e mantê-los até a data de sua realização.

Artigo 37. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Segundo Observado o disposto no Artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

3ª Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME



Parágrafo Terceiro O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo, poderá:

- (a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou
- (b) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data solicitação.

Parágrafo Quarto O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Segundo deverá informar o Administrador o teor de sua proposta.

Parágrafo Quinto O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Parágrafo Sexto Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro, alínea (b) acima, serão arcados pelo Administrador.

Artigo 38. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

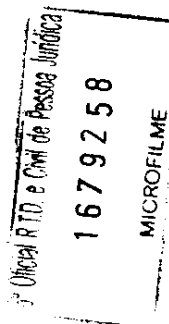
Parágrafo Único Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

Artigo 39. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (k) e (l) do Artigo 34 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas subscritas, ou seja, titulares representando metade mais uma das Cotas subscritas do Fundo.

Parágrafo Primeiro Não obstante o previsto no *caput* deste Artigo 39, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item (a) do Artigo 34 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do Artigo 34 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo Segundo Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;



- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
e
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Terceiro A vedação prevista no Parágrafo Primeiro acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro acima; ou
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

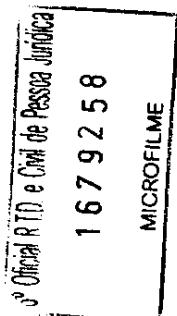
Parágrafo Quinto Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou, ainda, em seus controladores, sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Artigo 40. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) formação de reserva equivalente ao montante de R\$250.000,00 a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão (“Caixa Reserva”), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;
- (b) pagamento do Preço de Aquisição dos Ativos Alvo;
- (c) pagamento dos Encargos do Fundo, descritos no Capítulo VIII abaixo;

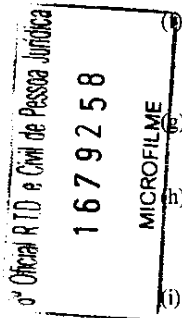


- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo; e
- (e) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos no Capítulo V acima.

CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 41. As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio 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;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;



- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstos neste Regulamento ou autorizados pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso; e
- (p) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

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

CAPÍTULO IX - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 42. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

Parágrafo Primeiro O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros Passivos.

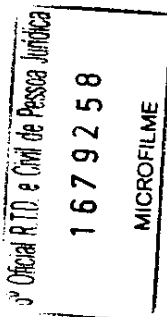
Parágrafo Segundo As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo Quarto Além do disposto no Parágrafo Terceiro acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

- (a) pelo custo de aquisição: os imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição; ou
- (b) pelo valor de mercado: a(s) avaliação(es) dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão ser realizadas após o “Habite-se” pelo Avaliador, no mínimo, anualmente.

Parágrafo Quinto Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante.



Parágrafo Sexto O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

Parágrafo Sétimo O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

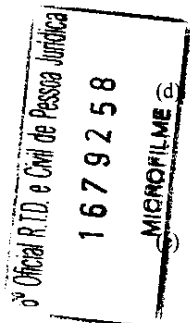
CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 43. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (i) o valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
 - (ii) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- (b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (i) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - (ii) o Relatório de Gestão.
- (e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras;
 - (ii) o Relatório de Gestão; e
 - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 44. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;



- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) o prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- (d) fatos relevantes.

Parágrafo Primeiro A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do CVM WEB, 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, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo Consideram-se exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista, bem como a rescisão dos Contratos de Locação por qualquer dos Locatários.

Artigo 45. Ainda, o Administrador deverá enviar a cada Cotista:

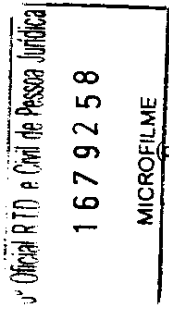
- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 7º da Instrução CVM 472, acompanhado 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 o saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (c) 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.

Artigo 46. A publicação das informações referidas nos Artigos 43 e 44 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

Parágrafo Único A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação (“Periódico”).

Artigo 47. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

Parágrafo Primeiro Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação



29

não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

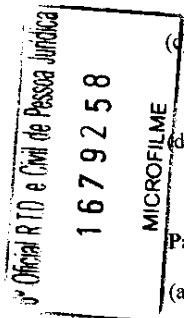
Parágrafo Segundo Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Paulista, nº 1.11, 2º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na rede mundial de computadores (www.citibank.com.br/corporate); e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 48. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor ou o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Consultor Imobiliário e/ou Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472.



Parágrafo Segundo Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas (a) e (b) acima.

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO

Artigo 49. Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os



investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

Parágrafo Segundo As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Consultor Imobiliário e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Terceiro Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

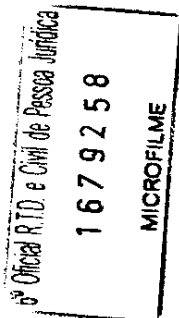
- (a) **Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores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

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

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

- (b) **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda



significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

- (c) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- (d) **Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

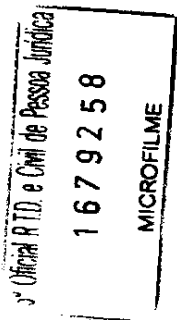
Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da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

- (e) **Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.
- (f) **Taxa de Ocupação Imobiliária.** A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

Parágrafo Quarto Riscos Adicionais: Fatores de risco adicionais aos descritos acima que sejam relacionados ao Fundo, à Oferta e à aplicação nas Cotas do Fundo poderão estar descritos no material de divulgação da distribuição das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XIII – LIQUIDAÇÃO

32



Artigo 50. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

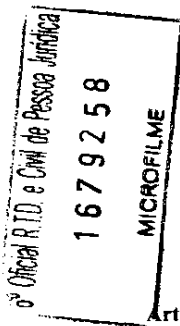
Parágrafo Segundo Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo Terceiro Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 42 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Artigo 51. 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.



Artigo 52. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 50 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Parágrafo Primeiro Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, 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, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Segundo 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.

CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 53. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo;
- (c) o cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;
- (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME



34

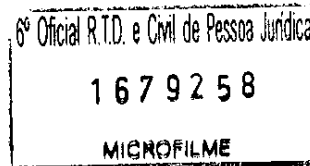
Parágrafo Segundo Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “(a)” a “(c)” do Parágrafo Primeiro do Artigo 53 acima; já quanto à alínea “(d)” do mesmo parágrafo, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Parágrafo Oitavo do Artigo 23 acima. Adicionalmente, nos termos do Artigo 32, Parágrafo Segundo acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Parágrafo Segundo, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

Artigo 54. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos..

Artigo 55. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

* * *



35



0º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1679258

MICROFILME

ANEXO I
DEFINIÇÕES

Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas com a primeira letra maiúscula, terão os seguintes significados:

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
"1ª Emissão":	é a 1ª emissão de cotas do Fundo.
"Administrador":	é o 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, nº 1.111, 2º andar- parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
"Aluguéis":	é a contraprestação devida pelos Locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo pelo direito de usar e gozar dos referidos imóveis, em regime de locação não residencial.
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral":	é a assembleia prevista no Capítulo VI deste Regulamento.
"Ativos Alvo":	são as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário que serão objeto de aquisição pelo Fundo, conforme descritas no Anexo II, respeitada a ordem de aquisição estabelecida no Parágrafo 2º do Artigo 4º deste Regulamento.
"Ativos de Renda Fixa":	são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade", conforme o estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 30.
"Auditor Independente":	é a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 11 deste Regulamento.
"Avaliador":	é a empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 12 deste Regulamento.
"BACEN":	é o Banco Central do Brasil.
"BM&FBOVESPA":	é a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"Boletim de Subscrição":	é o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização

36



3ª Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1679258

MICROFILME

	das Cotas, nos termos do Artigo 24 deste Regulamento.
“Caixa Reserva”:	é a formação de reserva equivalente ao montante estimado dos Encargos do Fundo a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente àquele em que for efetuado o respectivo provisionamento, conforme o estabelecido na alínea “a” do Artigo 40 deste Regulamento.
“CETIP”:	é a CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“Compromisso de Compra e Venda”:	é o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo, o Preço de Aquisição.
“Consultor Imobiliário”:	é a RB CAPITAL REALTY Investimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50, a qual, dentre outras atribuições, realizará a medição e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”:	é contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária a ser celebrado entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.
“Contrato de Distribuição”:	é o “Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate”, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e a Incorporadora, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
“Contrato de Gestão”:	é contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor quando o Administrador delegar à terceiros as atribuições do Gestor.
“Contratos de Locação”:	são os contratos de locação não residenciais celebrados em relação aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
“Coordenador Líder”:	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
“Cotas”:	são as Cotas de emissão do Fundo.
“Cotistas”:	são os titulares das Cotas do Fundo.
“Custodiante”:	é o Administrador.
“CVM”:	é a Comissão de Valores Mobiliários.
“CVM WEB”:	é o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

37



3º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

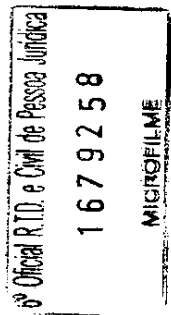
1679258

MICROFILME

“Dias Úteis”:	os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional.
“Disponibilidades”:	são todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa.
“Emissão”:	é a emissão pública de Cotas do Fundo.
“Encargos”:	são todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo VIII deste Regulamento.
“Empreendimento Imobiliário” ou “Condomínio Vila Olímpia Corporate”:	é o empreendimento imobiliário especificado no Artigo 3º deste Regulamento.
“Estudo de Viabilidade”:	é o Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento a ser elaborado pela CB Richard Ellis Ltda. para a 1ª Emissão;
“Exigibilidades”:	são as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
“Fundo”:	é o Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“Gestão de Locação”:	são os serviços de gestão dos Contrato de Locação, nos termos do Artigo 10 deste Regulamento.
“Gestor”:	é a RB Capital Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/001-09, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“Incorporadora”:	é a Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33.
“Instituições Consorciadas”:	Instituições financeiras que, mediante a celebração com o Coordenador Líder de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, venham a participar da Oferta, autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários.
“Instituições Participantes da Oferta”:	é o Coordenador Líder e as demais instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários por este contratadas para auxiliá-los na distribuição das Cotas do Fundo.
“Instrução CVM 409”:	é a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento que não sejam regidos por regulamentação própria.
“Instrução CVM 472”:	é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008,



	conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”:	é a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
“ <u>Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação</u> ”:	é o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Fundo, a Incorporadora e a O’R, por meio do qual a Incorporadora, com a coobrigação da O’R, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, o Prêmio de Locação.
“ <u>IPCA</u> ”:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo. Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.
“ <u>IPTU</u> ”:	é o Imposto Predial e Territorial Urbano.
“ <u>ITBI</u> ”:	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis do município de São Paulo.
“ <u>Justa Causa</u> ”:	é a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora, e/ou pelo Consultor Imobiliário e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada em julgado.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	é o Laudo de avaliação dos Ativos Alvos a ser elaborado por empresa especializada e independente, a ser indicada



1ª Oficial R.T.D. e CMT de Pessoa Jurídica
1679258
MICROFILME

	pele Gestor, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.
"Lei nº 8.668/93":	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
"Liquidação":	é o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XIII deste Regulamento.
"Locatários":	são todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo durante o prazo de duração do Fundo.
"Montante Mínimo da Oferta":	é o Montante Mínimo da Oferta das Cotas de emissão do Fundo, no montante de R\$45.000.00,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
"Oferta":	é a oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo.
"O'R":	é a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.
"Patrimônio Líquido":	é o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Primeiro do Artigo 47 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.
"Periódico":	é o jornal de grande circulação a ser utilizado pelo Fundo quando as suas informações forem divulgadas em jornais.
"Política de Investimento":	é a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.
"Preço de Aquisição":	significa o preço de aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo correspondente ao montante de R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais).
"Prêmio de Locação":	é o Prêmio de Locação, conforme definido no Artigo 5º deste Regulamento, nos termos do Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação, a ser pago pela Incorporadora, com a coobrigação da O'R.
"Regulamento":	é o presente Regulamento que rege o Fundo.
"Relatório de Gestão":	é o relatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter as informações dispostas no Artigo 15 deste Regulamento.
"Taxa de Administração":	é a remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do Artigo 22 deste Regulamento.



ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1) LAJES: conjunto nº 121 (Cento e Vinte e Um), localizado no 12º andar.
área privativa: 669,38 m2
área comum: 427,034 m2
área total*: 1096,414 m2
fração ideal de terreno: 1,1868%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
2) LAJES: conjunto nº 122 (Cento e Vinte e Dois), localizado no 12º andar.
área privativa: 672,72 m2
área comum: 453,558m2
área total*: 1126,278m2
fração ideal de terreno: 1,2179%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
3) LAJES: conjunto nº 123 (Cento e Vinte e Três), localizado no 12º andar.
área privativa: 636,04 m2
área comum: 425,126m2
área total*: 1061,166m2
fração ideal de terreno: 1,1726%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
4) LAJES: conjunto nº 124 (Cento e Vinte e Quatro), localizado no 12º andar.
área privativa: 639,38 m2
área comum: 451,651m2
área total*: 1091,031m2
fração ideal de terreno: 1,2036%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
5) LAJES: conjunto nº 111 (Cento e Onze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85m2
área comum: 424,326m2
área total*: 801,176m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
6) LAJES: conjunto nº 112 (Cento e Doze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
7) LAJES: conjunto nº 113 (Centro e Treze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85 m2
área comum: 424,326 m2



8º Oficial R. TD. e Civil de Pessoa Jurídica
1679258
 MICROFILME

área total*: 801,176 m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
8) LAJES: conjunto nº 114 (Cento e Catorze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
9) LAJES: conjunto nº 101 (Cento e Um), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
10) LAJES: conjunto nº 102 (Cento e Dois), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
11) LAJES: conjunto nº 103 (Cento e Três), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
12) LAJES: conjunto nº 104 (Cento e Quatro), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
13) LAJES: conjunto nº 91 (Noventa e Um), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
14) LAJES: conjunto nº 92 (Noventa e Dois), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum*: 404,579 m2



1º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1679258

MICROFILME

área total: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
15) LAJES: conjunto nº 93 (Noventa e Três), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
16) LAJES: conjunto nº 94 (Noventa e Quatro), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
17) LAJES: conjunto nº 81 (Oitenta e Um), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
18) LAJES: conjunto nº 82 (Oitenta e Dois), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
19) LAJES: conjunto nº 83 (Oitenta e Três), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
20) LAJES: conjunto nº 84 (Oitenta e Quatro), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
21) LAJES: conjunto nº 71 (Setenta e Um), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2

43



5º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1679258

MICROFILME

área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
22) LAJES: conjunto nº 72 (Setenta e Dois), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
23) LAJES: conjunto nº 73 (Setenta e Três), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
24) LAJES: conjunto nº 74 (Setenta e Quatro), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício

*área total = área privativa + área comum.



ANEXO III

- Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

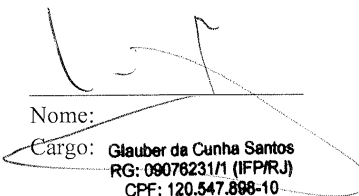
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE AO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400

A **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 225, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de cotas (“Cotas”) de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 26 de março de 2012, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1672209, em 26 de março de 2012 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), DECLARA, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas no âmbito 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 todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM, que integram o Prospecto de Distribuição Pública das Cotas do Fundo (“Prospecto”), sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Fundo, da Administradora e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 27 de março de 2012.

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


Nome:
Cargo: Adalberto de Araujo Cavalcanti
RG: 3748360 (SSP/BA)
CPF: 704.506.414-49


Nome:
Cargo: Glauber da Cunha Santos
RG: 09076231/1 (IFP/RJ)
CPF: 120.547.898-10

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- Declaração do Administrador nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

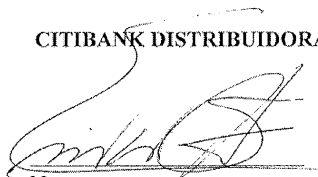
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 26 de março de 2012, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1672209, em 26 de março de 2012 (“Fundo”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), DECLARAR que: (a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da oferta pública de cotas (“Cotas”) de emissão do Fundo (“Oferta”) e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (b) o Prospecto de Distribuição Pública das Cotas do Fundo (“Prospecto”) (i) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) contém as informações relevantes sobre a Oferta, o Fundo e suas atividades e sua situação econômico-financeira, bem como sobre os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, necessárias ao conhecimento pelos investidores; e (c) as informações relativas ao Fundo prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, de qualidade e suficientes.

São Paulo, 27 de março de 2012.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome:

Cargo: Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate
CNPJ nº 33.868.597/0001-40
Insc. Estadual nº 12.046.888-1



Nome:

Cargo: Carolina Cardoso F. de Souza
CPF: 240.669.788-21
RG: 23.333.777-4

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VALORAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE DE FII

São Paulo, SP – Brasil

Vila Olímpia Corporate - FII

Data do relatório:

07 de maio de 2012

Preparado para:

RB Capital

RB CAPITAL

ÍNDICE

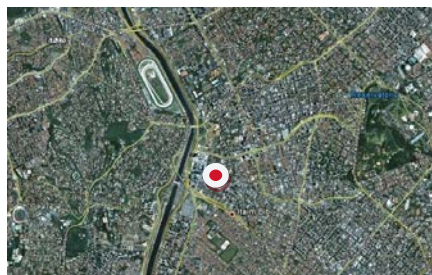
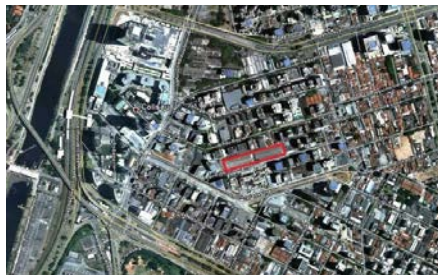
SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	16
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	17
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	18
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	24
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	25
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	27
2.1 ECONOMIA LOCAL	28
2.2 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO	29
2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	37
3. ANÁLISE DE VALOR	44
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	45
3.2 VALORAÇÃO	47
ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII	58
4. CONSIDERAÇÕES GERAIS	59
1.1 RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE FII	60
5. ANÁLISE DE VIABILIDADE	64
2.1 PREMISSAS DA VIABILIDADE	65
2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS	68

APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	48
B. FOTOGRAFIAS	50
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	53
D. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	56

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	28 de maio de 2012
Destinatário	RB Capital
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado para venda, considerando o edifício como se pronto estivesse na data da valoração e pronto para ser ocupado.
Finalidade	Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RR.390/11.
Objeto	7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º andares da torre B do edifício Vila Olímpia Corporate (VOC)
Tipo	Andares de Escritórios
Localização	Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia – São Paulo, SP
Descrição do Imóvel	Edifício em construção composto por duas torres, A e B, iguais, possuindo cada torre 4 subsolos, térreo, mezanino, 10 pavimentos tipo, 11º pavimento com jirau, 12º pavimento com cobertura. Este relatório trata apenas dos 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º andares da Torre B.
Área Locável	BOMA ¹ : 10.368,28 m ²

¹ Cálculo de área locável conforme o critério BOMA (Building Owners and Management Association – USA), elaborado pela ENCIPLAN ORÇAMENTOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS LTDA.

Titulação	Trata-se de unidades autônomas de escritório, sendo 4 por cada andar do edifício. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
Considerações de Valor	Edifício com especificações de alto padrão, lajes de médio/grande porte, livres de pilares centrais, localizado na região Vila Olímpia, próximo ao Jardins, porém em rua secundária. Em um mercado com baixa taxa de vacância e grande demanda por edifícios de alto padrão, o avaliando apresenta perspectiva de boa liquidez, tanto para venda quanto para locação.
Condições de Valoração	Considerando o edifício como se pronto estivesse na data de 01 de abril de 2012, e pronto para ser ocupado.
Data de Valoração	01 de abril de 2012
Opinião de Valor²	R\$ 173.800.000,00 (CENTO E SETENTA E TRÊS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

² Apenas como referência, em 01/04/2012, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1,8215.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e pelas normas técnicas do *R.I.C.S. – The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos, que são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Para uma melhor equidade entre os elementos, são consideradas suas respectivas áreas equivalentes.

Este método foi utilizado para a determinação do valor de mercado de locação para os andares do imóvel em análise.

Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel, em função de seu potencial de aproveitamento para incorporação.

A opção de aproveitamento do imóvel considerada foi edifício de escritórios conforme plantas apresentadas pela contratante.

A partir daí foram feitas análises financeiras com projeções de fluxo de caixa descontado, tomando como base premissas de receitas, custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitem definir qual o valor poderia ser pago pelo imóvel.

Crescimentos

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa para a determinação do valor de mercado, desconsideramos o efeito inflacionário, ou seja, a avaliação baseia-se no crescimento real dos valores.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Conforme instruída, a CBRE elaborou o laudo de avaliação do imóvel considerando o conceito de turn-key, ou seja, o valor de venda do imóvel foi determinado considerando a premissa de que o mesmo será entregue pronto e em pleno funcionamento e com base nas plantas e informações que foram apresentadas.
2. Desta forma, as responsabilidades, os custos e as despesas relacionadas a qualquer tipo de atividade mantida anteriormente à entrega do imóvel não foram consideradas. Neste sentido, entre outros, não consideramos os riscos a seguir:
 - a. Riscos da obra: não foram levados em conta os riscos pertinentes à execução de obras, tais como, e não limitados a:
 - i. Paralisação da construção do imóvel ou atraso da entrega do mesmo por qualquer motivo, inclusive: embargo de obras, desastres naturais, presença de vestígios arqueológicos, decisões sobre tombamento do imóvel sendo avaliado ou de imóveis vizinhos, dificuldades da construtora em honrar seus compromissos da entrega do imóvel pronto etc.
 - ii. Entrega da obra conforme projetos apresentados;
 - iii. Modificação dos projetos apresentados que embasaram a avaliação do imóvel e o estudo de viabilidade etc.
 - b. Risco de desapropriação do imóvel;
 - c. Risco de sinistro sobre a integridade física do imóvel.
3. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
4. O laudo de avaliação e estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.
5. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
6. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

7. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.
8. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
10. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
11. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
12. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
13. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
14. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do imóvel;
 - (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

- (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
15. A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
 16. A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não devem ser considerados como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.
 17. Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
 18. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda do imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

Formato de Investimento	Trata-se do lançamento de um Fundo de Investimento Imobiliário que contempla a aquisição dos 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º andares da torre B do edifício Vila Olímpia Corporate (VOC).			
Fonte de dados	As premissas de despesas recorrentes e não recorrentes do FII para a elaboração do estudo de viabilidade foram passadas para nós pelo estruturador do FII e por nós adotadas.			
Garantia de Rentabilidade	A entrega do edifício está prevista para julho de 2013. Existe uma garantia de rentabilidade mensal oferecida pela vendedora do imóvel aos cotistas que corresponde a uma taxa anual nominal de 9,00% aplicada sobre o valor de lançamento do FII, com pagamentos mensais. Esta garantia será oferecida durante todo o período de obras e por mais 12 meses após a data do Habite-se.			
Valor de Emissão do FII	R\$ 178.482.800,00 (Cento e Setenta e Oito Milhões, Quatrocentos e Oitenta e Dois Mil e Oitocentos Reais)			
Valor de Aquisição dos Imóveis	R\$ 166.777.200,00 (Cento e Sessenta e Seis Milhões, Setecentos e Setenta e Sete Mil e Duzentos Reais)			
Rentabilidade Anual Prevista em Relação ao Valor da Emissão (Nominal)	Ano 1 ³	9,00%	Ano 6	12,06%
	Ano 2	9,00%	Ano 7	10,27%
	Ano 3	8,74%	Ano 8	13,62%
	Ano 4	9,81%	Ano 9	14,97%
	Ano 5	10,95%	Ano 10	15,83%
Taxa Interna de Retorno (Nominal)	14,94% a.a.			
Taxa Interna de Retorno (Real)	9,52% a.a.			

Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais e TIR nominal de 5,39% a.a., conforme expectativa de mercado para o IGP-M para os próximos 12 meses, constante no relatório Focus – Relatório de Mercado – de 04 de maio de 2012, publicado pelo Banco Central do Brasil.

³ Período de agosto de 2012 a julho de 2013

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a RB Capital não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, nem publicada em qualquer forma, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

Atenciosamente,



Luis Gonzaga S. Mayor
CREA N.º 060.147.992-3

Diretor

Para e em nome de

CB Richard Ellis Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: luis.mayor@cbre.com.br



Eduardo P. G. Christiano
Engenheiro Civil

Consultor Sênior

Para e em nome de

CB Richard Ellis Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: eduardo.christiano@cbre.com.br

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua Fidêncio Ramos, 302, no bairro Vila Olímpia, município e estado de São Paulo.

O mapa de localização está anexado ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.2 Situação

O imóvel está localizado na região sul do município de São Paulo, em frente ao Shopping Vila Olímpia.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 1 km do futuro Shopping Center Iguatemi JK;
- 6 km do Aeroporto Internacional de Congonhas;
- 10 km do centro de São Paulo;
- 37 km do Aeroporto Internacional de Cumbica (Guarulhos).

A planta de situação está anexada ao Apêndice A.

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

A região é reconhecida como um dos mais importantes pólos de escritórios da América Latina e a mais nobre da cidade, principal endereço do setor financeiro de São Paulo.

Cortada por grandes avenidas como a Avenida Brigadeiro Faria Lima e Avenida Juscelino Kubistchek, a região possui grande potencial de desenvolvimento e edifícios de excelentes especificações técnicas, abrigando sedes de instituições financeiras e grandes multinacionais.

Além disso, possui uma ocupação mista, com residências, comércio e serviços, não só de âmbito local, mas atendendo ao mercado da metrópole, além de ser bem servida de infraestrutura urbana.

Os usos principais nas principais avenidas são de edifícios de escritórios e lojas de rua. As ruas secundárias possuem ocupação mista – residencial e comercial de alta densidade – com tipologias diversas, entre casas e prédios.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o empreendimento encontra-se próximo às avenidas Brigadeiro Faria Lima, Juscelino Kubistchek, das Nações Unidas e dos Bandeirantes, importantes vias arteriais de acesso a outras regiões da cidade.

Por estar o imóvel localizado próximo à zona oeste da cidade, o acesso a outros bairros e às rodovias é feito facilmente por vias de fluxo rápido, mas prejudicado pelo intenso trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é amplamente servida de linhas e corredores de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade, e pela de trens da CPTM, localizado ao longo da Avenida das Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros).

A estação da Vila Olímpia da linha 9 – Esmeralda da Companhia de Trens Metropolitanos – CPTM é a mais próxima, a cerca de 1,0 km do imóvel.

O Aeroporto de Congonhas está localizado a aproximadamente 6 km da propriedade, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se aproximadamente a 37 km da propriedade, funcionando com voos domésticos e internacionais.

1.1.6 Descrição

O Vila Olímpia Corporate corresponde a um empreendimento em construção composto por duas torres, Torre A e Torre B, semelhantes, sendo construídas em um terreno de 8.000 m². As torres são separadas por uma praça central de cerca de 70 m de comprimento.



Imagem ilustrativa da perspectiva das fachadas das Torres A e B. (Sujeito a alteração)

Cada torre é composta por 12 pavimentos de escritórios, sendo pavimentos tipo do 1º ao 10º andares, um 11º andar com jirau e um 12º andar com cobertura. O imóvel está sendo construído com qualidade Triple AAA e para atingir os requisitos necessários para obter certificação LEED (*Green Building*).

O objeto em estudo corresponde aos andares de escritório 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º da Torre B do edifício Vila Olímpia Corporate (VOC), que tem entrega prevista para julho de 2013. A Torre B é a torre à direita do imóvel, para quem observa o empreendimento a partir do Shopping Vila Olímpia.



a. O Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, com topografia plana e superfície seca, que encerra uma área de terreno de 8.000 m².

b. O Edifício

A Torre B do edifício possui programação para término de suas obras em julho de 2013. A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso

A Torre B será constituída por um bloco de 21 pavimentos e core central, tendo a seguinte composição:

Pavimento	Nomenclatura	Descrição
1º	4º Subsolo	Garagem
2º	3º Subsolo	Garagem
3º	2º Subsolo	Garagem
4º	1º Subsolo	Garagem
5º	Térreo com mezanino	hall de entrada com recepção, acesso de veículos, estacionamento.
6º	Térreo (mezanino)	Máquinas e equipamentos.
7º	1º Andar	Escritórios

Pavimento	Nomenclatura	Descrição
8º	2º Andar	Escritórios
9º	3º Andar	Escritórios
10º	4º Andar	Escritórios
11º	5º Andar	Escritórios
12º	6º Andar	Escritórios
13º	7º Andar	Escritórios
14º	8º Andar	Escritórios
15º	9º Andar	Escritórios
16º	10º Andar	Escritórios
17º	11º Andar	Escritórios com jirau
18º	12º Andar	Escritórios
19º	12º Andar (cobertura)	Escritórios
20º	Ático I	Casa de máquinas e barrilete
21º	Ático II	Caixa d'água

Os pavimentos de escritório possuirão configuração retangular, divididos em quatro unidades autônomas, com pé-direito de 2,70 metros, ar condicionado central e core central.

Características Construtivas

O edifício possui estrutura de concreto armado e fachadas em esquadrias de alumínio, com vidros laminados e painéis pré-moldados.

c. Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical⁴

- Dois elevadores de acesso às garagens, 5 elevadores sociais, sendo 1 com acesso à garagem e 1 elevador de serviço também com acesso à garagem;
- 02 escadas internas com antecâmara que atende todos os andares;
- Rampas de acesso para pedestres no andar térreo;
- Rampas para acesso de veículos comuns aos andares de garagem.

Sistema de Ar Condicionado

- Instalação futura de aparelhos de ar condicionado do sistema VRF a ar nos conjuntos.

Sistema de Combate a Incêndio

- Escadas com iluminação de emergência em caso de falta de energia elétrica, extintores e hidrantes.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- Possuirá um gerador de energia que atenderá as áreas comuns.

Sistema de Segurança Predial

- Sistema de Proteção Perimetral.

d. Vagas de Estacionamento

O Vila Olímpia Corporate prevê 1.170 vagas de uso comum para automóveis, o que representa uma relação de vagas por área privativa de cerca de 1:31, o que pode ser considerado bom, uma vez que o padrão exigido pelo mercado é cerca de 1:30.

A tabela a seguir resume o número de vagas por unidade:

Unidade	Nº de Vagas
71, 73, 81, 83, 91, 93, 101 e 103	11 cada
72, 74, 82, 84, 92, 94, 102 e 104	12 cada
111, 113, 121, 123	12 cada
112, 114, 122, 124	13 cada

⁴ Referente a cada torre individualmente.

1.1.7 Quadro de Áreas

Recebemos relatório elaborado pela ENCIPLAN ORÇAMENTOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS LTDA. com a medição das plantas do empreendimento conforme a Norma ABNT NBR 12721, o qual foi adotado para a elaboração deste trabalho.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Áreas dos Pavimentos em Estudo

Andar	Área Locável m ² privativo	Área Locável m ² BOMA ⁵
7º Andar	1.394,08	1.507,98
8º Andar	1.394,08	1.507,98
9º Andar	1.394,08	1.507,98
10º Andar	1.394,08	1.507,98
11º Andar e jirau	1.514,08	1.639,62
12º Andar e cobertura	2.617,52	2.696,74
Total	9.707,92	10.368,28

Para o objeto da presente avaliação, foi considerada a área de 10.368,28 m² BOMA relativa ao 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º andares do empreendimento.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.8 Estado de Conservação

Verificamos no local que o edifício Vila Olímpia Corporate encontra-se em obras na data da realização deste relatório.⁶

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.⁷

⁵ Critério BOMA (Building Owners and Management Association – USA).

⁶ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

⁷ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta à legislação em vigor e destaca-se a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, que regulamenta o atual zoneamento, disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São Paulo. Ela estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) para a instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE).

Segundo esta lei, o imóvel pertence à Subprefeitura de Pinheiros (PI), enquadrando-se em uma ZM-3b/07 – Zona Mista de Alta Densidade, as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

Lei nº. 13.885/04 - Plano Regional Estratégico da Subprefeitura - PRE											
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES											
ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA (m)	RECUOS MÍNIMOS		
	Mínimo	Básico	Máximo	MÁXIMA	DE MÍNIMA				FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS	H ≤ 6,00m
ZM-3b	0,2	2,0	2,5	0,5	0,15	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 ^(a)	NÃO EXIGIDO	R=(H-6)/10 ^(b)

(a) Respeitado o mínimo de 3 m (três metros);
 (b) Ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas;
 (c) Não será exigido recuo mínimo de frente nas zonas ZM-2 e ZM-3, ZMq, ZCP, ZCL, ZCPq, ZCLq, ZPI e ZES quando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, no levantamento aerofotográfico do Município de São Paulo, de 2000;

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Entretanto, ressaltamos que o imóvel pertencente à Operação Urbana Faria Lima – OUFL, Setor 4 – Olimpíadas, Sub-setor 4, na qual se permite a vinculação de potencial construtivo adicional ou a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira através da aquisição de CEPAC's (Certificado de Potencial Adicional de Construção).

O imóvel em estudo encontra-se em uma área com diversidade de usos e potencial construtivo propício à incorporação, visando promover um maior desenvolvimento da região. Visto que o edifício possui projeto aprovado na Prefeitura e Memorial de Incorporação Registrado, vale apenas ressaltar que o uso de escritórios está de acordo com a legislação vigente.

terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos uma cópia da certidão de matrícula de nº 6.421, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, referente ao imóvel avaliando, datada de 11 de novembro de 2011, na qual consta a incorporação do “Condomínio Vila Olímpia Corporate”.

Neste documento, constam as seguintes informações para aos andares objetos do presente relatório, a saber:

Pavimento	Unidades Autônomas	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Vagas Indeterminadas	Fração Ideal
7º	Conjunto Comercial nº. 71	346,850	378,054	11	0,009877
7º	Conjunto Comercial nº. 72	350,190	404,579	12	0,010188
7º	Conjunto Comercial nº. 73	346,850	378,054	11	0,009877
7º	Conjunto Comercial nº. 74	350,190	404,579	12	0,010188
8º	Conjunto Comercial nº. 81	346,850	378,054	11	0,009877
8º	Conjunto Comercial nº. 82	350,190	404,579	12	0,010188
8º	Conjunto Comercial nº. 83	346,850	378,054	11	0,009877
8º	Conjunto Comercial nº. 84	350,190	404,579	12	0,010188
9º	Conjunto Comercial nº. 91	346,850	378,054	11	0,009877
9º	Conjunto Comercial nº. 92	350,190	404,579	12	0,010188
9º	Conjunto Comercial nº. 93	346,850	378,054	11	0,009877
9º	Conjunto Comercial nº. 94	350,190	404,579	12	0,010188
10º	Conjunto Comercial nº. 101	346,850	378,054	11	0,009877
10º	Conjunto Comercial nº. 102	350,190	404,579	12	0,010188
10º	Conjunto Comercial nº. 103	346,850	378,054	11	0,009877
10º	Conjunto Comercial nº. 104	350,190	404,579	12	0,010188
11º	Conjunto Comercial nº. 111	376,850	424,326	12	0,011666

Pavimento	Unidades Autônomas	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Vagas Indeterminadas	Fração Ideal
11º	Conjunto Comercial nº. 112	380,190	450,992	13	0,011987
11º	Conjunto Comercial nº. 113	376,850	424,326	12	0,011666
11º	Conjunto Comercial nº. 114	380,190	450,992	13	0,011987
12º	Conjunto Comercial nº. 121	669,380	427,034	12	0,011868
12º	Conjunto Comercial nº. 122	672,720	453,558	13	0,012179
12º	Conjunto Comercial nº. 123	636,040	425,126	12	0,011726
12º	Conjunto Comercial nº. 124	639,380	451,651	13	0,012036
Total		9.707,920	9.769,069	284	0,255635

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

2.1 ECONOMIA LOCAL

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado homônimo, situado na Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, com uma população de 20.309.647⁸ habitantes e uma área urbanizada de 2.139 km², o que resulta numa densidade demográfica de 9.495 hab./km².

São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América Latina. Cidade mais populosa do Brasil, da América e de todo o Hemisfério Sul, São Paulo é a cidade brasileira mais influente no cenário global, e também a maior cidade do Brasil em termos populacionais, com cerca de 11.244.369⁹ habitantes.

A cidade possui o 10º maior PIB do mundo, totalizando R\$ 389,32¹⁰ bilhões em 2009, representando, isoladamente, 12,02%¹¹ de todo o PIB mundial. A renda per capita é de R\$ 35.271,93¹².

⁸ Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

⁹ Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

¹⁰ PIB Municípios 2009. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

¹¹ Cem Maiores PIB Municipais 2009. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

¹² PIB Municípios 2009. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.2 O MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO

2.2.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, o principal mercado do Brasil, é formado por quatro principais regiões localizadas no Município de São Paulo – MSP: Centro, Paulista, Jardins e Marginal, além de outros pólos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros. Além destas, o Município de Barueri também conta com a região Alphaville. O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMSP.

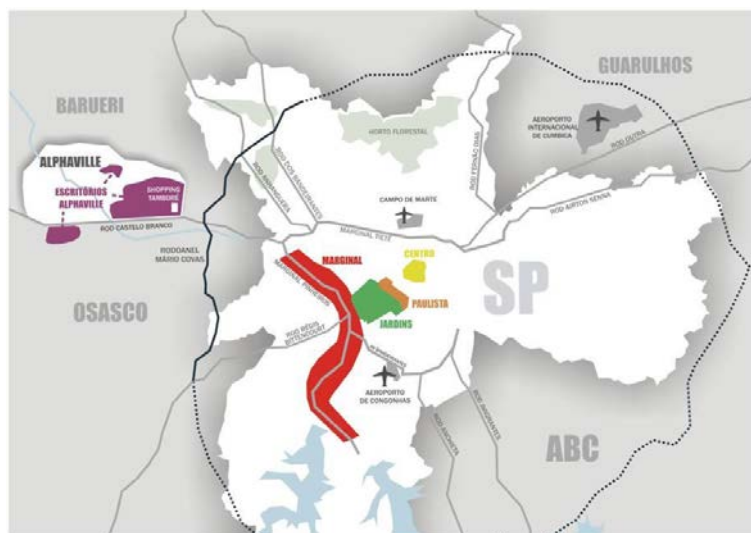


Figura 1 – Mapa das principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico das quatro principais regiões do MSP.

a. Centro

A região Centro foi a primeira a se consolidar como pólo de edifícios de escritórios da cidade de São Paulo, desenvolvendo-se muito até a década de 1970, quando entrou em processo de decadência.

A partir de então, passou por um processo de deterioração, sendo que muitas empresas de destaque acabaram se transferindo para regiões de maior promocionalidade e edifícios com características que atendessem às novas necessidades.

Os edifícios desta região são bastante antigos e, mesmo já tendo passado por reformas, continuam desatualizados e pouco eficientes, como o baixo pé direito dos andares, inviabilizando a instalação de piso elevado ou dutos de ar condicionado central, aliado a ausência de sistema de ar condicionado em grande parte do estoque.

Esta região, considerada de menor demanda na cidade de São Paulo, possui pequena intenção e/ou planejamento das empresas em se realocar ou ampliar seus atuais espaços. Além disso, a região Centro é carente de terrenos para empreender novos projetos.

Atualmente, há intervenções da iniciativa pública e privada em busca da revitalização da região, como a Operação Urbana Centro e o instrumento de concessão urbanística.

Os principais edifícios da região ainda são os da Bolsa de Valores e do Fórum Central e, conseqüentemente, os escritórios de advocacia e outros profissionais liberais são os principais ocupantes da região, além de *back office* de instituições financeiras e alguns *call centers*.

b. Paulista

A região Paulista está localizada no ponto mais alto da cidade e tem como eixo a Avenida Paulista. Esta começou a se desenvolver em meados dos anos de 1950, quando o Centro começou a não acompanhar o crescimento dos bancos e das empresas em geral.

Através do rápido desenvolvimento nos anos de 1970, que consumiu 70% dos terrenos disponíveis, a região da Paulista foi quase que totalmente desenvolvida até meados da década de 1980. Durante este período, a Avenida Paulista foi considerada o centro financeiro da América do Sul, sendo escolhida como símbolo da cidade por seus habitantes.

Porém, poucos foram os investimentos ocorridos na década de 1990. Com isso, várias instituições financeiras se transferiram para edifícios mais modernos, em outras localizações, como a região Jardins.

Durante a década de 2000, houve um pequeno incremento relativamente constante, com a entrega de novos edifícios que atenderam a demanda existente.

c. Jardins

Em meados do ano de 1970, a cidade começou novamente a se expandir, com novos projetos sendo em desenvolvimento na então recém criada Avenida Brigadeiro Faria Lima, hoje a principal avenida da região. Diversos projetos foram desenvolvidos entre os anos de 1968 e 1973, principalmente após um importante lançamento imobiliário da época, o Shopping Center Iguatemi, e ancorados na farta disponibilidade de financiamento com recursos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH naquela ocasião.

As características eram, na sua grande maioria, de edifícios de pequenas lajes – pequenos e médios ocupantes – com especificações técnicas limitadas. Posteriormente, porém, bons edifícios foram construídos na região, considerada atualmente uma das mais nobres da cidade.

Somado a isso, o grande destaque, nesta região, foi o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima na década de 1990, o que permitiu o surgimento de novos terrenos com potencial para desenvolvimento.

Nesse trecho, foram construídos diversos edifícios de excelentes especificações técnicas e com tamanho de laje superior a 1.000 m² de área útil, visando abrigar sedes de instituições financeiras e grandes multinacionais. Hoje, a região é o principal endereço do setor financeiro da cidade.

Com a implantação da expansão, valorizaram-se também os terrenos ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, que conta, atualmente, com vários novos empreendimentos de boa qualidade, prontos ou em fase de construção.

d. Marginal

A partir do início dos anos de 1980, a região da Marginal, que até então apresentava uma ocupação tipicamente industrial, com grandes áreas passíveis de incorporação, permitiu o desenvolvimento de novos empreendimentos, resultado principalmente da falta de terrenos e forte elevação dos preços praticados nas regiões centrais da cidade.

Como resultado de todo esse processo, a região Marginal representa hoje o maior estoque da cidade em termos absolutos, e o melhor em especificações técnicas. Atualmente, a região abriga muita das maiores multinacionais do País.

É importante ressaltar que a quantidade de terrenos passíveis de novos empreendimentos ainda é grande e suficiente para atender a demanda dos próximos 15 ou 20 anos, o que exigirá importantes investimentos em infra-estrutura.

Esta região engloba sub-regiões, tais como: Berrini, Vila Olímpia e SPOP (São Paulo Office Park – Chácara Santo Antônio).

e. Outros

Além das quatro principais regiões de São Paulo, de maior concentração de escritórios, existe um número cada vez maior de edifícios em localizações aleatórias na cidade, geralmente no eixo de uma avenida de bairro. Essas regiões alternativas se desenvolvem em função da boa infra-estrutura urbana e de serviços instalada, muitas vezes junto a estações do Metrô, oferecendo preços bem mais acessíveis e com aceitação cada vez maior.

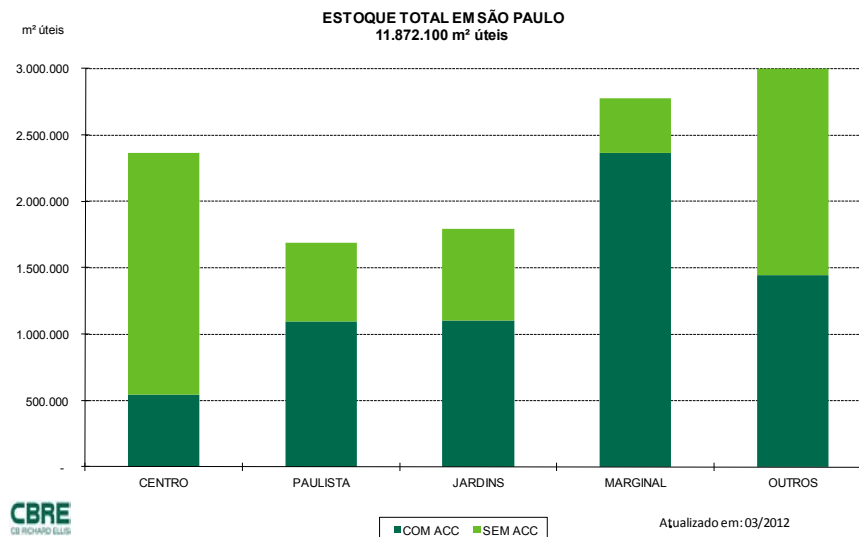
Acreditamos que algumas destas regiões não tradicionais de escritórios serão novos pólos de desenvolvimento de importantes empreendimentos nos próximos anos e podem, cada vez mais, assumir um papel de destaque na cidade.

Neste contexto, merece destaque a região Água Branca/Barra Funda, provida de uma boa malha de transporte urbano – junto ao terminal Barra Funda, que interliga o Metrô, ferrovias e ônibus municipais e intermunicipais – além de uma boa disponibilidade de comércio e serviços diversificados – com destaque para o novo Bourbon Shopping Pompéia SP e o West Plaza Shopping..

2.2.2 Estoque Total¹³

Ao término do primeiro trimestre de 2012, São Paulo possuía um estoque total de cerca de 11,87 milhões de metros quadrados de área útil¹⁴, em 2.334 edifícios, dos quais cerca de 6,55 milhões (55%) tinham sistema de ar condicionado central, um item caro que ajuda a diferenciar a qualidade dos edifícios.

O gráfico a seguir demonstra o estoque total de São Paulo por região.



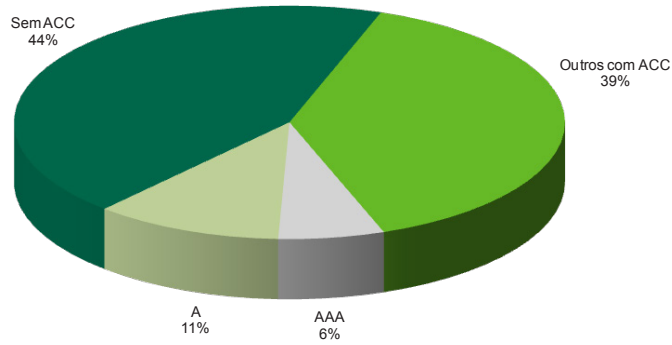
Deste estoque total, apenas 2,0 milhões de metros quadrados de área útil (17%) eram considerados edifícios de alto padrão, classe A ou AAA¹⁵, como ilustra o gráfico a seguir.

¹³ O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais, não considerando lojas de rua;

¹⁴ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

¹⁵ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infra-estrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

**ESTOQUE TOTAL EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS
NA CIDADE DE SÃO PAULO VOLUME TOTAL 11.872.100 m² ÚTEIS**



Atualizado em: 03/2012

A maioria destes edifícios estava concentrada na região Marginal, a qual abriga 38% do estoque.

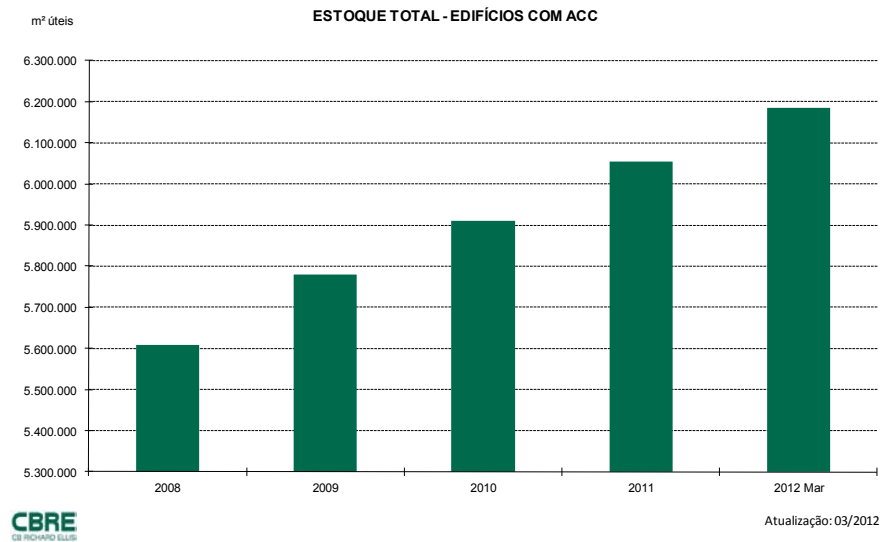
Para as análises e tendo em vista a adoção de um critério que identificasse um universo representativo de edifícios comerciais corporativos, a CB Richard Ellis considera uma menor cobertura de mercado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

Nesta época, a cobertura de mercado correspondia a um estoque total de cerca de 6,07 milhões de metros quadrados de área útil.

Na mesma época, a cidade de São Paulo possuía 4,34 milhões de metros quadrados de área útil de escritórios com sistema de ar condicionado central nas três regiões mais tradicionais: Paulista, Jardins e Marginal, as quais juntas representam quase 72% deste estoque na cidade.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo dos últimos cinco anos.

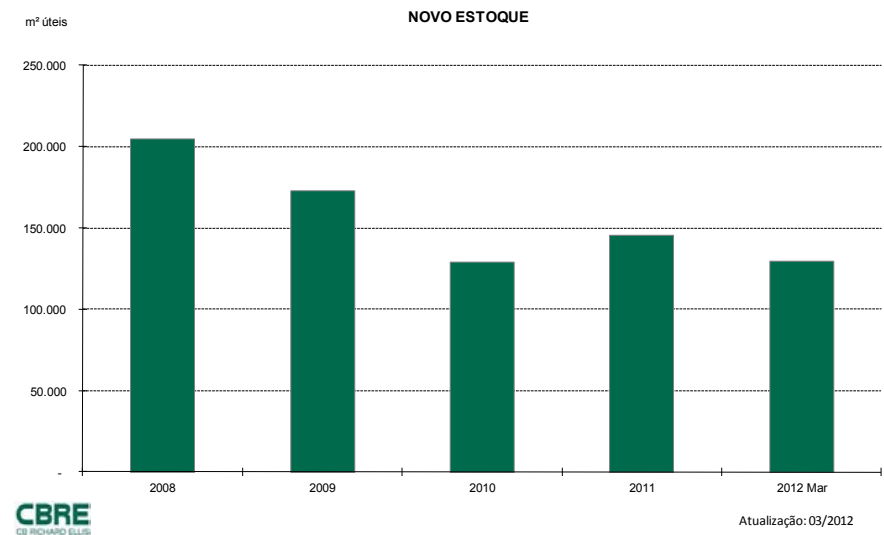


Historicamente, o estoque total da cidade de São Paulo cresceu em torno de 10% nos últimos cinco anos, sendo a maior contribuição vinda da região Marginal, a qual registrou um estoque total de cerca de 2,30 milhões de metros quadrados de área útil ao término do primeiro trimestre de 2012 – o equivalente a 37% do estoque total.

2.2.3 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado a cada período, assim como os empreendimentos que sofreram *retrofit* (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

O gráfico a seguir mostra o novo estoque entregue ao mercado nos últimos cinco anos.



Em função de alguns momentos de crise e favorecimento para o mercado residencial, a última década foi marcada por um baixo volume médio de novos espaços entregues ao mercado, mostrando-se insuficiente para atender a demanda do mercado.

Conseqüentemente, esta falta de novos produtos tem resultado na queda da taxa de vacância e elevação dos valores praticados em geral.

A oferta de novos edifícios no mercado de escritórios está intimamente ligada ao comportamento da demanda, a qual reflete o impacto das condições político-econômicas nacionais e mundiais.

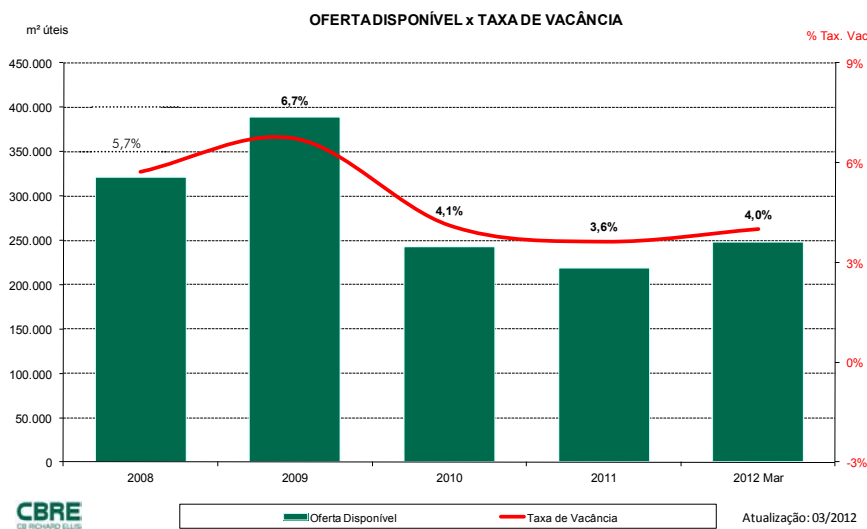
Desde o ano de 2008, o volume de novo estoque entregue ao mercado caiu a cada ano, passando de 200.000 m² úteis em 2008 para 116.000 m² úteis em 2010, sendo que cerca de metade correspondia a empreendimentos de alto padrão.

Em 2011, foram contabilizados aproximadamente 150.000 m² de novos espaços, o que é considerado pouco/abaixo da necessidade do mercado. Entretanto, apenas no primeiro trimestre de 2012, já foi entregue quase a totalidade do que foi entregue no ano inteiro de 2011. Para este ano é esperado um crescimento significativo da entrega de novo estoque.

2.2.4 Oferta Disponível x Taxa de Vacância

A oferta disponível é o total de espaços vagos na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro. Já a taxa de vacância é o percentual que representa a razão entre a oferta disponível e o estoque total.

O gráfico a seguir mostra a relação histórica dos dois índices.



Vemos no gráfico o acompanhamento do mercado pela CBRE, notando-se que a taxa de vacância na cidade diminuiu ao longo dos últimos anos, atingindo 3,6% ao final do quarto trimestre de 2011.

Esta vacância caiu em relação aos valores de 2010, sendo ela responsável pela forte elevação dos valores, principalmente de locação.

Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 12%, já que é necessária certa margem para que as empresas possam se realocadas com relativa liberdade de escolha. Vacâncias acima de 12% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

Com relação à oferta disponível, no primeiro trimestre de 2012, havia no mercado de escritórios de São Paulo cerca de 250.000 m² úteis – um aumento de 14% em relação ao período anterior.

2.2.5 Valores Praticados

a. Locação

Desde meados da década passada, os valores de locação vêm crescendo constantemente na cidade, principalmente nos edifícios de maior qualidade e localização centralizada.

Isso está diretamente associado ao crescimento econômico do país, sendo que a demanda tem crescido mais rapidamente do que a produção de novos espaços.

Essa escalada dos preços praticados se fez sentir, nos últimos meses, principalmente na região Jardins, chegando a atingir valores acima de R\$ 180/m² BOMA (cerca de R\$ 200/m² útil) em edifícios na Avenida Brig. Faria Lima.

Para imóveis localizados nas ruas laterais próximas, como a do edifício avaliando, foram encontradas ofertas entre R\$ 115/m² e R\$ 130/m² de área BOMA.

b. Venda

Já se vai longe o tempo em que o mercado de investimento brasileiro era restrito basicamente aos fundos de pensão nacionais e a alguns poucos investidores privados.

Ao longo dos últimos 10 a 15 anos, essa composição se inverteu totalmente, seja pela imposição de restrições pelo Banco Central e Secretaria de Previdência Complementar, para redução dos investimentos diretos em imóveis pelos fundos de pensão locais, ou pela estabilização da economia brasileira e redução da taxa de juros que atraiu o interesse de várias property companies e de investidores internacionais.

Nota-se uma alta elevação dos valores de venda, que se deu em função de dois fatores: da forte elevação dos valores locativos praticados no mercado e da significativa queda da expectativa de rentabilidade exigida pelos investidores. Esta última tem sido duplamente favorecida pela gradativa redução da taxa de juros do mercado financeiro brasileiro, além da entrada de grandes players internacionais.

Pode-se dizer, inclusive, que a quantidade de transações não é maior pela falta de produtos disponíveis no mercado, praticando-se valores até superiores a R\$ 18.000/m² BOMA (R\$ 20.000/m² útil aproximadamente).

2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, que são:

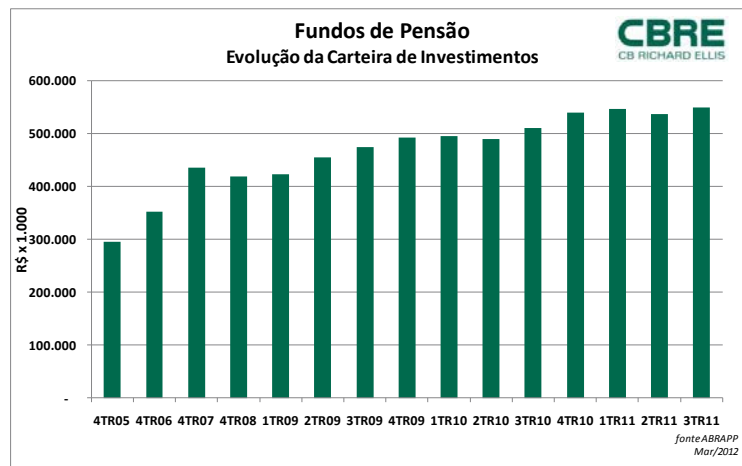
2.3.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 250 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 500 bilhões (15% do PIB), quase 2,0 milhões de participantes ativos, 600 mil inativos e pouco mais de 3 milhões de dependentes.

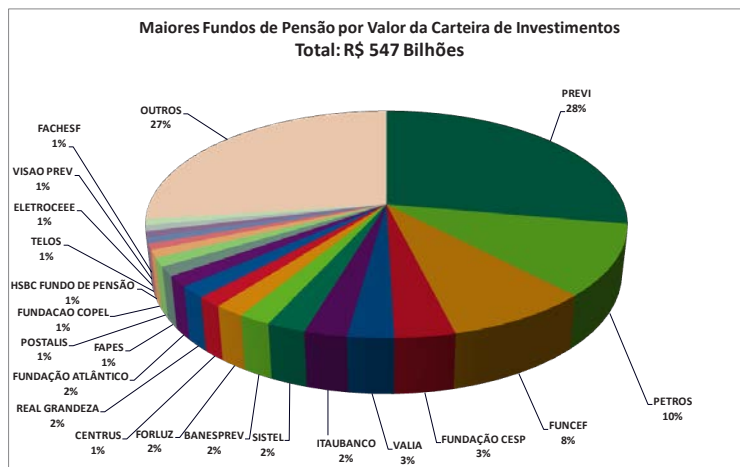
O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros.



De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

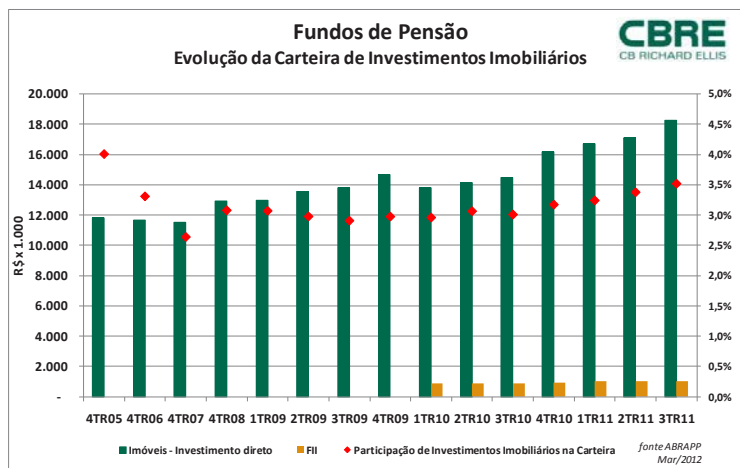
Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	7
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	55
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	41
4	Até R\$ 500 Milhões	250

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:



Estes fundos concentram mais de 70% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

No entanto, após uma queda nos investimentos imobiliários diretos iniciada ainda nos anos 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, ao redor de 3%, até o final de 2010. A partir de então nota-se um “retorno” destes investidores ao mercado, e hoje os imóveis já representam 3,5% da carteira de investimentos, enquanto os FII somam mais 0,25%, como mostra o gráfico abaixo.



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “imóveis”, o de “investimentos estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

**não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.*

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1 Bilhão em cotas de fundos imobiliários.

b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo built to suit com empresas de médio / grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito freqüentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

Estimamos que o patrimônio das cinco maiores property companies focadas nos mercados de escritório e industrial esteja próximo de R\$ 20 Bilhões, enquanto aquelas focadas em shopping centers já atinjam R\$ 30 Bilhões.

As três maiores property companies brasileiras são BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties, que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam mais de R\$ 10 Bilhões. Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redensolvimento/reposicionamento de ativos.

No mercado de imóveis industriais/logística, tanto BR Properties e CCP possuem ativos, mas nos últimos 10 anos os players mais ativos neste mercado foram WTorre, Braccor e Prosperitas. Todos atuaram em escala nacional e os dois primeiros focaram em operações do tipo built-to-suit, enquanto o último foca em desenvolvimento de empreendimentos especulativos. Recentemente a Prosperitas adquiriu o portfólio da Braccor e a BR Properties, em uma operação conjunta com BTG Pactual, adquiriu o portfólio da WTorre.

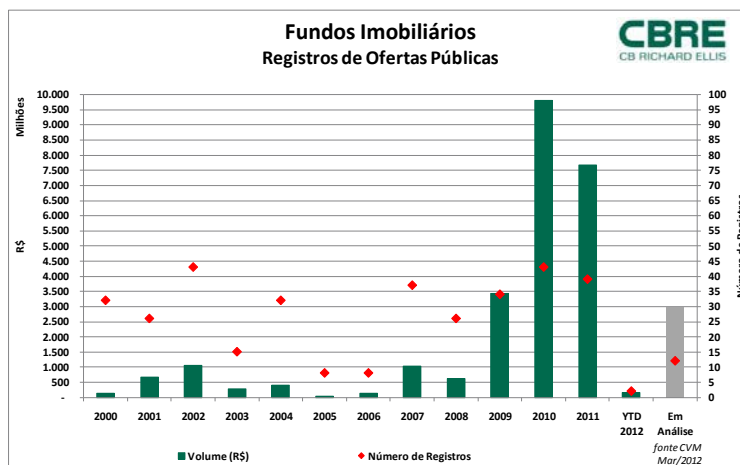
c. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os “fundos públicos”, listados nas bolsas de valores, e os “fundos privados”. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM no 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quanto um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 o recorde do ano anterior foi quebrado com mais de R\$ 9,5 Bilhões em registros e 2011 fechou com um total de cerca de R\$ 7,5 Bilhões. Em 2012, embora o número de registros ainda seja pequeno, há cerca de R\$ 2,0 Bilhões em análise pela CVM.

Fica claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Existem hoje mais de 90 fundos imobiliários, com patrimônio estimado de mais de R\$ 6 Bilhões.

O yield do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 8% e 10% anualizado, lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com conseqüente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 Milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 Milhões e algumas alcancem até R\$ 20 Milhões.

e. Companhias de Seguro

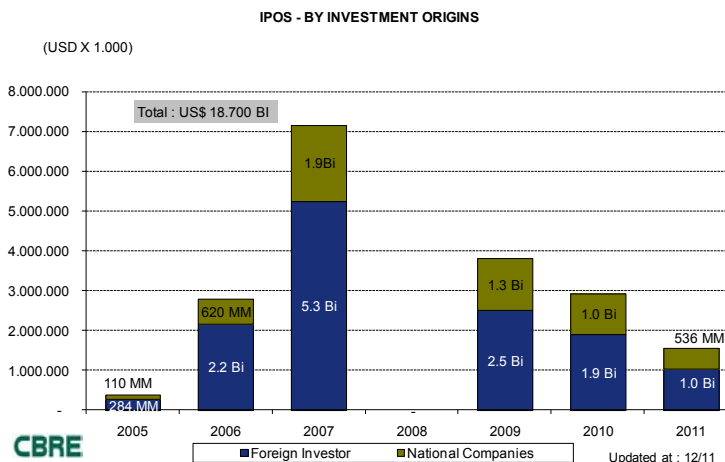
Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou joint ventures com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

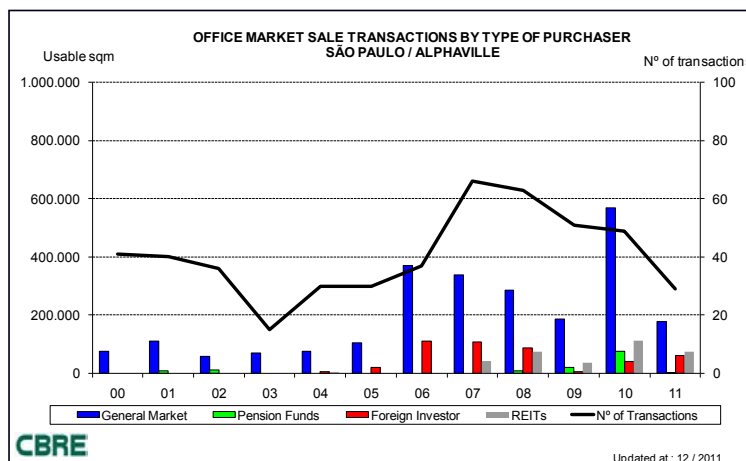
2.3.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, onde ainda é possível atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como conseqüência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Desde 2005, aproximadamente US\$ 18,7 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Entre 2005 e 2008 houve grande atividade e em 2009 os efeitos da crise financeira praticamente reduziram a zero a participação estrangeira nas aquisições. Esta “parada” já foi interrompida em 2010 e nos últimos dois anos o ritmo das aquisições foi retomado.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais pólos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

2.3.3 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (SELIC) tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma SELIC baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” suas aquisições a um custo menor. Desde o início da década passada há uma tendência de queda na SELIC e particularmente na segunda metade da década passada a taxa caiu significativamente. Em 2009 a taxa caiu abaixo de 10% pela primeira vez e, apesar da elevação em 2010/2011, está novamente (1Q12) abaixo de dois dígitos, em termos nominais.

O efeito combinado de taxa base de juros baixa e crescimento nos valores locativos têm tido um grande impacto no retorno inicial exigido por investidores imobiliários, principalmente para imóveis “prime” em São Paulo e Rio de Janeiro. Essa redução foi notada primeiramente no mercado de escritórios e posteriormente no mercado de varejo e shopping centers. Atualmente muitos investidores tradicionais dos mercados de escritórios e shopping centers estão buscando alternativas, investindo fora de seus “core assets” para aumentar o retorno de suas carteiras.

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de yields iniciais no mercado imobiliário brasileiro.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	8,5% - 10,0%
Escritório Classe A	9,5% - 11,0%
Escritório Classe B	10,5% - 12,0%
Shopping Center “Prime”	7,5% - 9,0%
Shopping Centers	8,5% - 10,5%
Varejo	10,0% - 13,0%
Industrial e Logística	10,5% - 13,0%

3

ANÁLISE DE VALOR

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

a. Positivos

- Imóvel bem localizado, em frente ao Shopping Vila Olímpia;
- Edifício com especificações de alto padrão, lajes de médio/grande porte, livres de pilares centrais.

b. Negativos

- Apesar de bem localizado, o imóvel localiza-se em rua secundária, fator que diminui a visibilidade do imóvel perante os concorrentes localizados nas vias principais.

3.1.2 Liquidez e Potenciais Compradores

Diversos fatores aumentam a liquidez dos andares avaliados, como o mercado com baixa taxa de vacância e grande demanda por edifícios de alto padrão, bem como a crescente expansão do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Portanto os andares em questão apresentam boa liquidez no mercado de edifícios de escritórios, tanto para venda quanto para locação.

3.1.3 Raciocínio de Valor

a. Receita Potencial

Valor Locativo de Mercado

Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Pelo método comparativo direto de dados de mercado para a definição do valor de do aluguel de mercado, buscamos a homogeneização da amostra de imóveis semelhantes ao avaliando.

Com base na análise do mercado (estudo de escritórios em oferta e transações recentes) e nas características dos imóveis em estudo, estimamos que o valor médio aplicável aos andares de escritórios, **caso estivesse o edifício pronto**, estaria entre R\$ 115/m² e R\$ 130/m² por mês (BOMA).

As evidências de mercado, assim como a homogeneização dos elementos, estão anexadas ao Apêndice C.

b. Análise de Valor

Valor de Mercado para Venda

Base: Venda para Investimento – Considerado Pronto

A análise do valor de mercado do imóvel com base na venda para investimento considera o mercado local e a potencial locação dos andares em questão.

Desta forma, utilizamos o método da renda para estimar o valor de venda para investimento, através do enfoque do fluxo de caixa descontado.

A tabela a seguir resume as premissas do fluxo de caixa.

Premissas do Empreendimento	
Área Locável (m²)	10.368,28 (BOMA)
Crescimento Estabilizado do Aluguel de Mercado	2,00% a.a. (crescimento real até o ano 5)
	0,17% a.m. (crescimento real até o ano 5)
Pré-Locação	- da área locável
Absorção (Saldo)	12 meses
Aluguel de Mercado Atual (R\$/m² BOMA) – 01 abril 2012	130 /mês
Carência	2,0 meses
Comissão de Locação	2,0 meses de aluguel
Probabilidade de Renovação	80%
Meses Vagos (Renovação)	3,0 meses
Despesas do Empreendimento (Condomínio+IPTU) (R\$/m²)	18 /mês (sobre a área vaga)
Fundo de reserva para conservação	1,00% da receita potencial de locação

A tabela a seguir demonstra uma análise de sensibilidade cruzada entre a capitalização no 10º ano de operação e a taxa de desconto:

Taxa de Capitalização (10º de operação)	Taxa de Desconto		
	9,0%	9,5%	10,0%
7,5%	186.100.000	179.600.000	173.300.000
8,0%	180.000.000	173.800.000	167.700.000
8,5%	174.700.000	168.600.000	162.800.000

Desta forma, as análises indicam que o valor de venda para investimento do imóvel pronto, mas não alugado, estaria dentro da seguinte faixa de valor:

Faixas de Valor Provável para Venda

Venda para Investimento – Pronto e Vago

R\$ 162.800.000 a R\$ 186.100.000

O fluxo de caixa está anexado ao Apêndice D.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

Somos da opinião que o valor de mercado para o conjunto formado pelos 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º andares da “Torre B” do Edifício Vila Olímpia Corporate em questão, na data de 01 de abril de 2012, está em torno de **R\$ 173.800.000,00 (Cento e Setenta e Três Milhões e Oitocentos Mil Reais)**¹⁶.

3.2.2 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 19, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

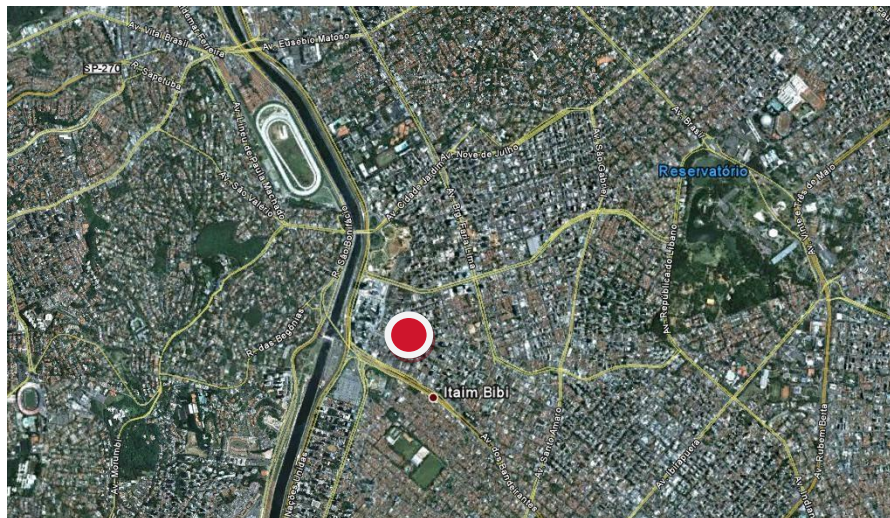
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise do Histórico	-	-
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	II	2
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	II	2
Total	GRAU II	19

¹⁶ Apenas como referência, na data acima, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 1, 8215.

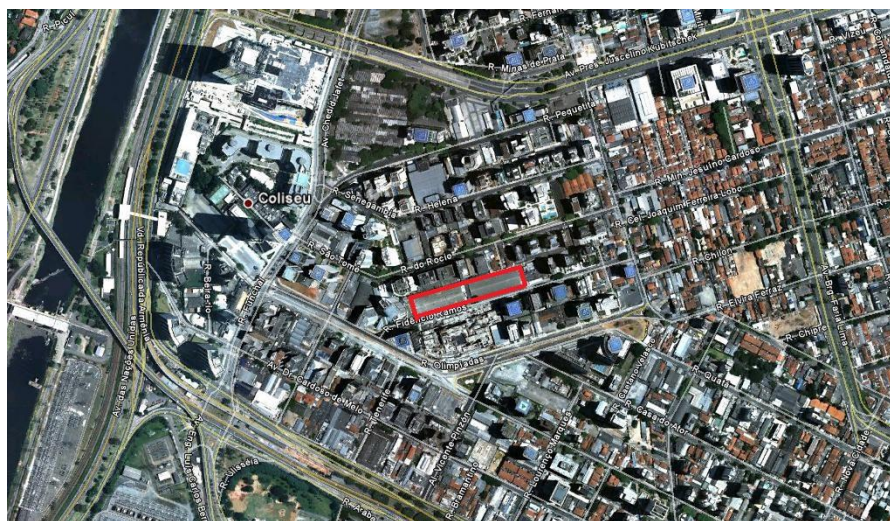
A

**PLANTAS DE
LOCALIZAÇÃO E
SITUAÇÃO**

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

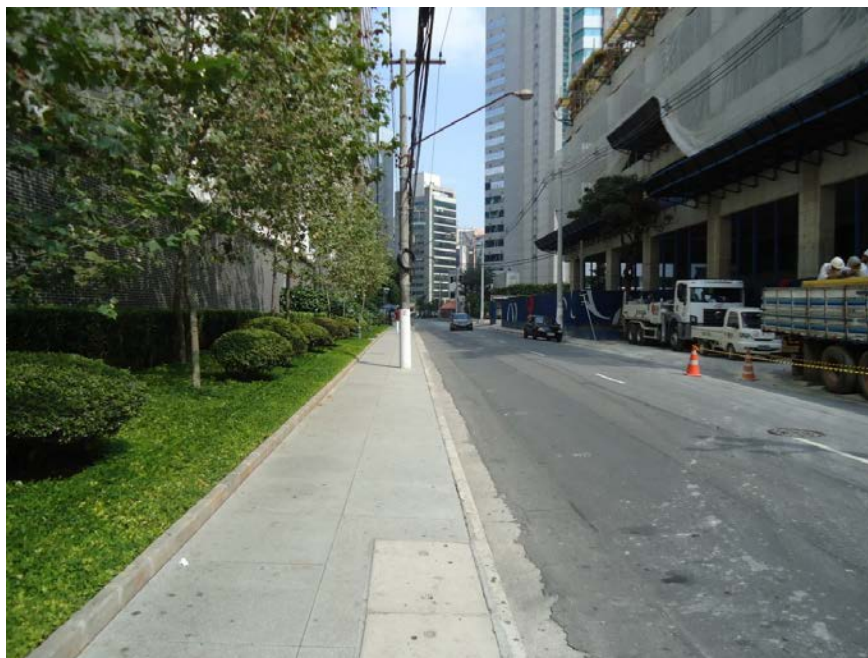


PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS



VISTA DA RUA FIDÊNCIO RAMOS – SENTIDO MARGINAL¹⁷



VISTA DA RUA FIDÊNCIO RAMOS – SENTIDO ITAIM BIBI¹⁷

¹⁷ Fotos de 19 de abril de 2012.

FOTOGRAFIAS



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO EM CONSTRUÇÃO – TORRE A (PERMUTANTE)¹⁸



VISTA EXTERNA DO EDIFÍCIO EM CONSTRUÇÃO – TORRE B (ODEBRECHT)¹⁸

¹⁸ Fotos de 19 de abril de 2012.

C

**EVIDÊNCIAS DE
MERCADO**

VALOR LOCATIVO

Elementos Comparativos em Oferta

INFORMAÇÕES GERAIS		FONTE		COMERCIALIZAÇÃO				HOMOGENEIZAÇÃO							
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Nº	Empresa	Contato	Telefone	Situação	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta Local	Especif.	R\$/m²	
1	AT 134 - ALPHA TOWER	RUA OLIMPIADAS	134	CBRE	Felipe/Hei	(11) 5185-4684	02.and e 03.and	mar/12	1.068	149.520	140	0,90	0,90	1,20	136
2	CARDOSO DE MELO (E-64)	AV. DR. CARDOSO DE MELO	1308	DIRETO	Daniel - F. Reis	(11) 3809-3899	07.and	mar/12	461	50.734	110	0,90	1,00	1,30	129
3	E-TOWER	RUA FUNCHAL	418	CBRE	Daniel/Guilherme Meira	(11) 5185-4684	24.and	mar/12	533	79.950	150	0,90	1,00	1,10	149
4	MONACO	RUA JOAQUIM FLORIANO	940	AMIRA INCORP. EMPR. IMOBILIÁRIOS	Denise	(11) 5572-0690	Edifício Inteiro	mar/12	1.956	224.940	115	0,90	1,00	1,30	135
5	PEDRO MARIZ	AV. BRIG. FARIA LIMA	3900	CBRE	Maurício	(11) 5185-4684	12.and (1202)	mar/12	652	114.100	175	0,90	0,80	1,10	139
6	PLAZA IGUATEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	DESCONHECIDO	Sidney	(11) 5185-4684	03.and (304)	mar/12	218	43.596	200	0,90	0,80	1,00	144
7	PLAZA IGUATEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	DIRETO	Raimundo	(11) 3034-1200	06.and (601)	mar/12	269	53.700	200	0,90	0,80	1,00	144
8	PRIME MEDICAL CENTER	RUA JOAQUIM FLORIANO	533	DIRETO	Felipe/Hei	(11) 5185-4684	16.and	mar/12	515	64.375	125	0,90	1,00	1,20	135
9	RESULT CORPORATE PLAZA	RUA JOAQUIM FLORIANO	413	CBRE	Regina	(11) 5185-4684	14.and (141/142)	mar/12	482	57.840	120	0,90	1,00	1,30	140
10	SAN PAOLO	AV. BRIG. FARIA LIMA	2055	DIRETO	Daniela Cristina	(11) 3817-6191	02.and (22)	mar/12	270	45.900	170	0,90	0,80	1,10	135
11	SPAZIO FARIA LIMA	AV. BRIG. FARIA LIMA	3355	KAUFFMANN CONSULT. DE IMÓVEIS	Albena (Kauffmann)	(11) 3071-3805	17.and (1/2)	mar/12	300	48.600	162	0,90	0,80	1,10	128
12	SPAZIO FARIA LIMA	AV. BRIG. FARIA LIMA	3355	KAUFFMANN CONSULT. DE IMÓVEIS	Albena (Kauffmann)	(11) 3071-3805	08.and (1/2)	mar/12	300	50.000	167	0,90	0,80	1,10	132
13	SPAZIO JK	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK	1726	CBRE	Sidney	(11) 5185-4684	08.and (81/83)	mar/12	300	33.000	110	0,90	0,85	1,30	109
14	PLAZA JK	RUA MINAS DA PRATA	30	RICARDO TRIPOLE - ADVOGADOS	Sergio / Sra. Lucia	(11) 3670-4564	14.and (141)	mar/12	269	34.500	128	0,90	0,85	1,20	118
															134

Edifício VOC

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Aluguel de Mercado

Elementos Comparativos em Oferta de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m² de área privativa)	134	Média Saneada	(R\$/m² de área privativa)	134
Limite Inferior	- 30%	94	Limite Inferior	- 10%	120
Limite Superior	+ 30%	174	Limite Superior	+ 10%	147

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² de área privativa)	134	Valor Médio	R\$ 1.300.000	125 /m² BOMA
Área da Situação	(m² de área privativa)	9.708	Limite Inferior	R\$ 1.170.000	113 /m² BOMA
Relação Privativa/BOMA		93,6%	Limite Superior	R\$ 1.430.000	138 /m² BOMA

Conclusão de Valor

Elementos Comparativos Transacionados

INFORMAÇÕES GERAIS			FONTE		COMERCIALIZAÇÃO			HOMOGENEIZAÇÃO	
Ref. Nome do Edifício	Logradouro	Nº	Contato	Telefone	Situação	Data	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta Local. Especif. R\$/m²
1 CAPITAL CENTER	RUA OLIMPIADAS	66	CBRE	(11) 5185-4684	05.and (51)	set/11	38.500	110	1,00 0,90 1,20 119
2 NEW CENTURY	RUA LEOPOLDO C. DE MAGALHÃES JR.	758	CBRE	(11) 5185-4684	12.and (121)	nov/11	49.771	104	1,00 0,90 1,30 121
3 PATEO MALZONI	AV. BRIG. FARIA LIMA X RUA HORÁCIO LAFER	3601	CBRE	(11) 5185-4684	06.and Bloco B	nov/11	299.980	170	1,00 0,80 0,90 122
4 BBT - BUENO BUSINESS TOWER	AV. DR. CARDOSO DE MELO	1336	CBRE	(11) 5185-4684	Edifício Inteiro	set/11	950.000	110	1,00 1,00 1,20 132
5 PATEO MALZONI	AV. BRIG. FARIA LIMA X RUA HORÁCIO LAFER	3601	CBRE	(11) 5185-4684	05.and Bloco B	dez/11	357.180	179	1,00 0,80 0,95 136
6 JK 1455	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK	1455	CBRE	(11) 5185-4684	06.and (62)	jul/11	162.722	170	1,00 0,80 0,95 138
7 FLEC-FARIA LIMA FINANCIAL CENTER	AV. BRIG. FARIA LIMA	3400	CBRE	(11) 5185-4684	16.and	nov/11	202.615	165	1,00 0,80 1,00 132
8 PLAZA IGUAQUEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA	2277	CBRE	(11) 5185-4684	21.and (2104)	jul/11	49.673	185	1,00 0,80 0,95 141
9 JK FINANCIAL CENTER	AV. PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK	510	CBRE	(11) 5185-4684	08.and (81)	nov/11	56.853	140	1,00 0,85 1,20 143
10 INFINITY	RUA LEOPOLDO C. MAGALHÃES JR.	704	CBRE	(11) 5185-4684	15.and o 18.and	set/11	1.110.353	151	1,00 0,90 1,10 150
11 ASPEN	RUA OLIMPIADAS 194	200	CBRE	(11) 5185-4684	10.and	set/11	34.242	110	1,00 1,00 1,30 143
12 CORPORATE PARK	RUA DR. RENATO P. DE BARROS	1017	CBRE	(11) 5185-4684	05.and	set/11	215.455	136	1,00 0,90 1,20 147
13 PEDRO MARIZ	AV. BRIG. FARIA LIMA	3900	CBRE	(11) 5185-4684	04.and	fev/12	110.500	180	1,00 0,80 1,10 158
14 ICON FARIA LIMA	AV. BRIG. FARIA LIMA X TABAPUÁ	3311	CBRE	(11) 5185-4684	07.and	fev/12	110.538	199	1,00 0,80 0,95 151
15 FARIA LIMA SQUARE	AV. BRIG. FARIA LIMA	3600	CBRE	(11) 5185-4684	10.and	mar/12	249.067	159	1,00 0,80 1,10 140
								151	138

Edifício VOC

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Aluguel de Mercado

Elementos Comparativos Transacionados de Escritórios para Locação

Média	(R\$/m² de área privativa)	138	Média Saneada	(R\$/m² de área privativa)	138
Limite Inferior	- 30%	97	Limite Inferior	- 10%	124
Limite Superior	+ 30%	180	Limite Superior	+ 10%	152

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² de área privativa)	138	Conclusão de Valor	129 /m² BOMA
Área da Situação	(m² de área privativa)	9.708	Valor Médio	R\$ 1.340.000
Relação Privativa/BOMA	93,6%		Limite Inferior	R\$ 1.210.000
			Limite Superior	R\$ 1.470.000
				117 /m² BOMA
				142 /m² BOMA

D

**FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO**

VENDA PARA INVESTIMENTO

Fluxo de Caixa Projetado

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Bruta Potencial										
Receita Potencial de Aluguel	15.544.528	15.358.437	15.358.438	16.134.600	16.755.659	17.246.461	17.507.816	17.507.816	17.507.816	17.507.816
Vacância: Absorção e Renovação	(8.447.239)					(1.246.787)	(212.197)			
Créditos e Descontos	(2.159.824)	(399.916)				(498.715)	(84.879)			
Receita Base de Aluguel	4.937.465	14.958.521	15.358.438	16.134.600	16.755.659	15.500.959	17.210.740	17.507.816	17.507.816	17.507.816
Outras Receitas										
Receitas de Despesas Reembolsáveis	1.069.931	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.080.063	2.212.406	2.239.550	2.239.550	2.239.550
Outras Receitas Total	1.069.931	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.080.063	2.212.406	2.239.550	2.239.550	2.239.550
Receita Bruta Potencial Total	6.007.396	17.198.071	17.597.988	18.374.150	18.995.209	17.581.022	19.423.146	19.747.366	19.747.366	19.747.366
Receita Bruta Efetiva	6.007.396	17.198.071	17.597.988	18.374.150	18.995.209	17.581.022	19.423.146	19.747.366	19.747.366	19.747.366
Despesas Operacionais										
Condomínio + IPTU	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548
Despesas Operacionais Total	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548
Receita Líquida Operacional	3.767.848	14.958.523	15.358.440	16.134.602	16.755.661	15.341.474	17.183.598	17.507.818	17.507.818	17.507.818
Custo de Conservação e Comercialização										
Comissões de Locação	2.243.179	409.708				1.496.146	254.637			
Conservação e Manutenção	155.445	153.584	153.584	161.346	167.557	172.465	175.078	175.078	175.078	175.078
Custo de Conservação e Comercialização Total	2.398.624	563.292	153.584	161.346	167.557	1.668.611	429.715	175.078	175.078	175.078
Resultado	1.369.224	14.395.231	15.204.856	15.973.256	16.588.104	13.672.863	16.753.883	17.332.740	17.332.740	17.332.740

1 - Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

2 - Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, nem publicada em qualquer forma, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII

1

CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE FII

1.1.1 Considerações Gerais

A CBRE recomenda a leitura completa do laudo de avaliação e estudo de viabilidade realizados.

A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas do imóvel avaliado, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do imóvel e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.

O laudo de avaliação e estudo de viabilidade não fazem qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo, não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade foram (i) passadas para nós pelo proprietário do imóvel, pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe à Administradora do Fundo e ao Coordenador Líder e ao potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não configura uma recomendação, por parte da CBRE, de compra ou venda do imóvel avaliado, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

A elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII.

Ao realizar o laudo de avaliação e estudo de viabilidade, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimada. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega do imóvel avaliado e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação e estudo de viabilidade, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda do imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

1.1.2 Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação e/ou no estudo de viabilidade, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, os fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação e do estudo de viabilidade, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação e no estudo de viabilidade, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

1.1.3 Formato de Investimento

Trata-se de um Fundo de Investimento Imobiliário em formatação, o qual deve contemplar a aquisição dos 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º andares da Torre B do edifício Vila Olímpia Corporate (VOC).

Tal conjunto de andares seria oferecido para locação ao mercado e a renda líquida final auferida seria distribuída entre os cotistas do FII, proporcionalmente ao respectivo número de cotas que cada cotista possuir.

O cronograma previsto para o investimento está descrito a seguir:

Cronograma	Data	Mês
Data Base de Avaliação	abr-12	
Data de Emissão do FII	jul-12	0
Data de Habite-se	jul-13	12
Data de Início da Locação	ago-13	13

Há uma garantia nominal oferecida aos cotistas do FII durante todo o período de obras e por mais um ano após o Habite-se correspondente a 9,00% a.a., paga mensalmente.

Fomos informados de que o valor adotado para aquisição dos 6 andares foi estabelecido através de negociação entre as partes compradora e vendedora correspondendo ao valor de R\$ 166.777.200,00, portanto ligeiramente inferior ao da avaliação, com base em 01 de abril de 2012.

2

ANÁLISE DE VIABILIDADE

2.1 PREMISSAS DA VIABILIDADE

2.1.1 Valor de Emissão

O valor de emissão do FII corresponde ao valor de R\$ 178.482.800, detalhado no item 2.1.2 a seguir.

2.1.2 Despesas Não Recorrentes

A tabela a seguir descreve as despesas não recorrentes, conforme informado pelo estruturador do FII:

Despesas Não Recorrentes	
Área Adotada (m ² BOMA)	10.368,28
Valor de Aquisição (R\$)	166.777.200
Valor da Emissão (R\$)	178.482.800
ITBI (2% do valor de aquisição) (R\$)	3.335.544
Comissão de Distribuição do Fundo	2,6%
Comissão de Distribuição do Fundo Estimada (R\$)	4.640.551
Comissão de Venda (R\$)	3.396.635
Taxa de Registro de Emissão Quotas - CVM (R\$)	82.870
Capital de Giro (R\$)	250.000

2.1.3 Despesas Recorrentes

A tabela abaixo resume os custos adotados operacionais recorrentes do fundo, conforme informado pelo estruturador do FII.

Despesas Recorrentes	
Taxa de Administração do FII	0,40% a.a. sobre o PL
Taxa Selic (R\$)	840 /mês
Honorário Auditoria (R\$)	26.800 /ano
Taxa de Fiscalização CVM (R\$)	5.760 /trimestre
Taxa Cetip (R\$)	840 /mês
BM&Fbovespa - Anuidade	1.925 /trimestre
Anúncios e Publicações Legais	2.000 Mês
Administração dos Contratos	1,1% da receita bruta efetiva
Laudo de Reavaliação (R\$)	34.985 /ano

2.1.4 Fluxo de Caixa

As análises do estudo de viabilidade do fundo resultaram no fluxo de caixa mostrado nas páginas a seguir.

Inflação projetada para o cálculo das rentabilidades nominais e TIR nominal de 5,39% a.a., conforme expectativa de mercado para o IGP-M para os próximos 12 meses, constante no relatório Focus – Relatório de Mercado – de 04 de maio de 2012, publicado pelo Banco Central do Brasil.

Fluxo de Caixa do FII VOC Para o ano Terminando em	Ano 1 Jul-13	Ano 2 Jul-14	Ano 3 Jul-15	Ano 4 Jul-16	Ano 5 Jul-17	Ano 6 Jul-18	Ano 7 Jul-19	Ano 8 Jul-20	Ano 9 Jul-21	Ano 10 Jul-22
Receitas Operacionais (com Crescimento Real)										
Receita Bruta Potencial										
Receita Potencial de Aluguel	-	15.544.528	15.358.437	15.358.438	16.134.600	16.755.659	17.246.461	17.507.816	17.507.816	17.507.816
Vacância, Absorção e Renovações	-	(8.447.239)	-	-	-	-	(1.246.787)	(212.197)	-	-
Carência e Descontos	-	(2.159.824)	(399.916)	-	-	-	(498.715)	(84.879)	-	-
(+) Subtotal Receita Bruta Potencial	-	4.937.465	14.958.521	15.358.438	16.134.600	16.755.659	17.210.740	17.507.816	17.507.816	17.507.816
Receita de Despesas Reembolsáveis										
Reembolso de Despesas Operacionais	-	1.069.931	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.080.063	2.212.406	2.239.550	2.239.550
(+) Subtotal Receitas de Despesas Reembolsáveis	-	1.069.931	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.239.550	2.080.063	2.212.406	2.239.550	2.239.550
(+) Receita Bruta Efetiva	-	6.007.396	17.198.071	17.597.988	18.374.150	18.995.209	17.961.022	19.423.146	19.747.366	19.747.366
Despesas Operacionais do Empreendimento (com Crescimento Real)										
Despesas do Empreendimento										
Condomínio + IPTU	-	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548	2.239.548
Comissões de Locação	-	2.243.179	409.708	-	-	-	1.496.146	254.637	-	-
Custo de Conservação	-	155.445	153.584	153.584	161.346	167.557	172.465	175.078	175.078	175.078
(-) Subtotal Despesas do Empreendimento	-	4.638.172	2.802.840	2.393.132	2.400.894	2.407.105	3.908.159	2.669.263	2.414.626	2.414.626
(+/-) Receita Líquida Operacional do Empreendimento	-	1.369.224	14.395.231	15.204.856	15.973.256	16.588.104	13.672.863	16.753.883	17.332.740	17.332.740
Despesas Operacionais do FII (com Crescimento Real)										
Despesas Administrativas Recorrentes										
Taxa de Administração do FII (R\$)	695.038	695.038	695.038	695.038	695.038	695.038	695.038	695.038	695.038	695.038
Taxa Selic (R\$)	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080
Honorário Auditoria (R\$)	26.800	26.800	26.800	26.800	26.800	26.800	26.800	26.800	26.800	26.800
Taxa de Fiscalização CVM (R\$)	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040	23.040
Taxa Celip (R\$)	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080	10.080
BW&Fbovespa - Anuidade	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700	7.700
Anúncios e Publicações Legais	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Administração dos Contratos	-	54.312	164.544	168.943	177.481	184.312	170.511	189.318	192.586	192.586
Laudo de Re-Avaliação (R\$)	11.662	34.985	34.985	34.985	34.985	34.985	34.985	34.985	34.985	34.985
(-) Subtotal Despesas Administrativas Recorrentes	808.399	886.035	986.267	1.000.666	1.009.204	1.016.035	1.002.233	1.021.041	1.024.309	1.024.309
(-) Despesas Operacionais do FII Total	808.399	886.035	986.267	1.000.666	1.009.204	1.016.035	1.002.233	1.021.041	1.024.309	1.024.309
Resultado Operacional do Fundo (com Crescimento Real)	(808.399)	483.189	13.398.864	14.204.190	14.984.052	15.572.069	12.670.630	15.732.842	16.308.431	16.308.431
(+) Resultado Operacional do Fundo com Inflação	(831.306)	515.137	15.013.085	16.773.149	18.622.876	20.424.115	17.514.370	22.919.382	25.038.443	26.388.015
(+) Complementação de renda	16.267.905	14.921.462	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado do Fundo Após Investimentos (Nominal)	15.436.599	15.436.599	15.013.085	16.773.149	18.622.876	20.424.115	17.514.370	22.919.382	25.038.443	26.388.015

1 - Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

2 - Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, material de marketing ou declaração, sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ela aparecerá.

O FLUXO DE CAIXA APRESENTADO, ASSIM COMO A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS E/OU RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

2.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS

2.2.1 Rentabilidade Líquida

O cenário adotado retornou os seguintes resultados (nominais):

Rentabilidade Líquida Anual do Fundo	
Ano 1 (agosto de 2012 a julho de 2013)	9,00%
Ano 2	9,00%
Ano 3	8,74%
Ano 4	9,81%
Ano 5	10,95%
Ano 6	12,06%
Ano 7	10,27%
Ano 8	13,62%
Ano 9	14,97%
Ano 10	15,83%

2.2.2 Taxa Interna de Retorno

Considerando a capitalização ao final do fluxo do fundo, a uma taxa de 8,0% a.a., totalizando um valor de perpetuidade nominal de R\$ 329.829.045, obtivemos uma taxa interna de retorno nominal de **14,94% a.a.**, considerando o início do FII em agosto de 2012, ou de **9,52% a.a.** em termos reais.

A TAXA INTERNA DE RETORNO ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

Composição do Relatório

Este relatório de Valoração e Estudo de Viabilidade de FII é composto por um total de 68 páginas.

ANEXO VI

- Modelo do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE

CNPJ/MF n.º 15.296.696/0001-12

Código ISIN das Cotas: BRVLOLCTF009

Nº

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA
<p>Pedido de reserva relativo à distribuição pública primária das cotas da primeira emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 26 de março de 2012, com o regulamento registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, em 26 de março de 2012, sob o n.º 1672209, 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 n.º 33.868.597/0001-40 (respectivamente, “<u>Pedido de Reserva</u>”, “<u>Oferta</u>”, “<u>Cotas</u>”, “<u>Primeira Emissão</u>”, “<u>Administrador</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 2003, conforme alterada (“<u>Instrução CVM 400</u>”) e da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“<u>Instrução CVM 472</u>”), sob a coordenação da RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001.76 (“<u>Coordenador Líder</u>”) e do BANCO CITIBANK S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.479.023/0001-80 (“<u>Citibank</u>”), e ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, Edifício Londres, salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.775.974/0001-04 (“<u>Ativa</u>”) e, em conjunto com o Citibank, os “<u>Coordenadores Contratados</u>” os quais, em conjunto com o Coordenador Líder, são doravante denominados os “<u>Coordenadores da Oferta</u>”).</p> <p>A Oferta será composta por até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) (“<u>Preço Inicial por Cota</u>”) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“<u>Data da Primeira Liquidação</u>”), totalizando até R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais) (“<u>Volume Total da Oferta</u>”). Nos termos do Instrumento de Constituição (conforme definido abaixo), a Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) Cotas, equivalentes, na Data de Primeira Liquidação, a R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“<u>Distribuição Parcial</u>”).</p> <p>O Preço Inicial por Cota será corrigido pelo percentual de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, incidente desde a Data da Primeira Liquidação até data da efetiva integralização da Cota, conforme calculado e informado pelo Administrador, e validado pelo Coordenador Líder (“<u>Preço Corrigido da Cota</u>”, sendo que o Preço Corrigido da Cota ou o Preço Inicial por Cota, conforme o caso, são doravante denominados, “<u>Preço por Cota</u>”), de forma que qualquer eventual subscrição e integralização das Cotas de emissão do Fundo que ocorra após Data da Primeira Liquidação deverá considerar o Preço Corrigido da Cota.</p> <p>O Fundo foi constituído por meio do “<i>Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate</i>”, formalizado em 26 de março de 2012 pelo Administrador (“<u>Instrumento de Constituição</u>”), que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (“<u>Regulamento</u>”), a Primeira Emissão e a realização da Oferta. O Instrumento de Constituição foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1672209, em 26 de março de 2012.</p> <p>No âmbito da Oferta, o investidor que esteja interessado em investir nas Cotas objeto da Primeira Emissão poderá realizar a sua oferta de subscrição de Cotas junto aos Coordenadores da Oferta, às instituições especialmente convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição das Cotas (“<u>Instituições Consorciadas Especiais</u>”) ou às instituições devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contratadas por meio de carta convite (“<u>Instituições Consorciadas Aderentes</u>”) e, em conjunto com as Instituições Consorciadas Especiais e com os Coordenadores da Oferta, as “<u>Instituições Participantes da Oferta</u>”), conforme o caso, até o término do correspondente período de reserva (“<u>Período de Reserva</u>”). O Período de Reserva das Cotas ocorrerá (a) para as Pessoas Vinculadas, na data estimada de 22/06/2012 a 06/07/2012, e (b) para os demais investidores, na data estimada de 22/06/2012 a 07/08/2012, ou até a data na qual for atingido o Montante Total da Oferta, desde que seja observado o período mínimo de 17 (dezessete) dias úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, dos dois o que ocorrer primeiro. Para fins deste Pedido de Reserva, considera-se “<u>Pessoa Vinculada</u>” os investidores que sejam (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, do Coordenadores Contratados, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima.</p>

A aplicação inicial mínima por investidor no Fundo será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor, devendo ser observado o previsto nos itens 4.3(iv), 4.3.2(i) e 4.3.2(ii) do Contrato de Distribuição, nos quais o Investimento Mínimo poderá ser inferior à importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor.

A primeira integralização / liquidação financeira das Cotas será realizada na Data de Primeira Liquidação, em moeda corrente nacional, pelo valor nominal unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) por Cota, (i) diretamente junto ao Administrador, para as Cotas que tenham sido distribuídas pelo Citibank, ou (ii) de acordo com os procedimentos operacionais e o Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária da BM&FBOVESPA, para as Cotas que tenham sido distribuídas pela Ativa, pelas Instituições Consorciadas Especiais e pelas Instituições Consorciadas Aderentes.

As eventuais integralizações / liquidações financeiras das Cotas objeto da Primeira Emissão que venham a ocorrer após a Data da Primeira Liquidação serão realizadas em moeda corrente nacional, diretamente junto ao Administrador e fora do ambiente da BM&FBOVESPA, em datas a serem definidas pelo Administrador, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do Fundo a ser indicada pelo Administrador, pelo Preço Corrigido por Cota, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo após a Data da Primeira Liquidação contatar diretamente os Coordenadores da Oferta.

Caso no término do prazo de distribuição não tenha sido atingido o Volume Total da Oferta, e tenham sido observados os limites necessários à Distribuição Parcial, as Cotas não colocadas serão canceladas pelo Administrador, nos termos da Instrução CVM 400.

As Cotas do Fundo serão escrituradas pelo Administrador.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM 472.

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Prospecto Preliminar”).

INVESTIDOR

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		
MONTANTE DA RESERVA				

27. Quantidade de Cotas Reservadas (#)
_____ (_____) Cotas.

28. Desejo condicionar minha aceitação:
 à colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, até o término do Período de Reserva.

OU

29. Desejo condicionar minha aceitação:
 à colocação de montante equivalente ao volume mínimo para a Distribuição Parcial, correspondente a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, até o término do Período de Reserva.

- Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

 a **totalidade** das Cotas correspondentes indicadas no campo 27 acima; ou

 a **proporção** das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no campo 27 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente reservadas até o término do Período de Reserva, conforme aplicável, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, conforme aplicável, estando ciente que, 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 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes, na Data de Primeira Liquidação, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS

30. O INVESTIDOR declara ser: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, ou de quaisquer das demais Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculados à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii” ou “iii” acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e conforme previsto no Prospecto Preliminar.

DISTRIBUIÇÃO

31. As Cotas do Fundo serão distribuídas ao investidor pelo:

 Coordenador Líder;

 Coordenadores Contratados;

 Instituições Consorciadas Especiais; ou

 Instituições Consorciadas Aderentes.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, a Instituição Participante da Oferta identificada no campo 33 abaixo, obriga-se a, em nome do investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima.

1.1. Caso, após o término do Período de Reserva, tenham sido celebrados Pedidos de Reserva em um montante superior ao Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, atender (i) a até 100% (cem por cento) dos Pedidos de Reserva que tenham sido encaminhados pelo Citibank, e/ou (ii) até 100% (cem por cento) dos Pedidos de Reserva que tenham sido encaminhados pela Ativa, pelas Instituições Consorciadas Especiais e pelas Instituições Consorciadas Aderentes, na qualidade de Instituições Participantes da Oferta cuja liquidação das Cotas será feita junto a BM&FBOVESPA

(“Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA”).

1.2. Uma vez definido e comunicado pelo Coordenador Líder o atendimento aos Pedidos de Reserva encaminhados pelo Citibank e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, nos termos do item imediatamente acima, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva efetivamente admitidos (“Pedidos de Reserva Admitidos”) seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, será realizado o rateio de Cotas de acordo com os critérios abaixo descritos:

- (i) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva Admitidos junto ao Citibank, será adotado o critério de rateio indicado pelo Citibank ao Coordenador Líder, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo; e
- (ii) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva Admitidos junto às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, a totalidade das Cotas destinadas aos Pedidos de Reserva Admitidos será rateada proporcionalmente entre os investidores, de modo que todos os investidores sofrerão rateio na mesma proporção, não sendo consideradas frações de Cotas, observado, ainda, que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo; e
- (iii) caberá ao Coordenador Líder definir a forma de realização do rateio das eventuais sobras de Cotas entre os investidores que aderirem à Oferta, após a alocação das Cotas nos termos das alíneas (i) e (ii) acima.

1.3. O atendimento aos Pedidos de Reserva, nos termos estabelecidos no item acima, e o resultado do rateio realizado nos termos do item acima será informado, até o 2º (segundo) dia útil imediatamente anterior à Data da Primeira Liquidação, da seguinte forma:

- (i) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva junto ao Citibank, será informado pelo Coordenador Líder ao Citibank para que este informe os investidores a quantidade alocada a cada um deles, por meio do endereço eletrônico do investidor 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; e
- (ii) para os investidores que tenham celebrado Pedidos de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA, a BM&FBOVESPA disponibilizará às Instituições Participantes da Oferta Vinculadas a BM&FBOVESPA o montante alocado a cada um dos investidores para que estas informem os investidores a quantidade alocada a cada um deles, por meio do endereço eletrônico do investidor 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.

2. No contexto da Oferta, o preço de integralização das Cotas, na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo, corresponderá ao Preço Inicial por Cota, equivalente a R\$100,00 (cem reais). O Preço Inicial por Cota será corrigido pelo percentual de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, incidente desde a Data da Primeira Liquidação até data da efetiva integralização da Cota, conforme calculado e informado pelo Administrador, e validado pelo Coordenador Líder, de forma que eventual subscrição e integralização das Cotas de emissão do Fundo que ocorra após Data da Primeira Liquidação deverá considerar o Preço Corrigido da Cota.

3. Não existem valores máximos e limites de aplicação em Cotas no âmbito da Oferta.

4. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

4.1. Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do

cancelamento ou revogação da Oferta.

4.2. Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta 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, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao Citibank ou às demais Instituições Participantes da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas neste Anúncio de Início) até às 16h (dezesseis 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 aqui mencionados, deverá subscrever as Cotas do Fundo.

5. A integralização das Cotas subscritas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota no dia da efetiva integralização dos recursos no Fundo pelo investidor, calculada conforme previsto no Regulamento, sendo certo que para a primeira integralização / liquidação financeira, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

5.1 O investidor deverá efetuar o pagamento do valor de subscrição das Cotas junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, na Data da Primeira Liquidação, que está prevista para ocorrer no dia 14 de agosto de 2012 e será informada nos termos do item 1.3 acima.

5.2. Caso o investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos previstos acima, o presente Pedido de Reserva (i) poderá ser executado pelas Instituições Participantes da Oferta, obrigando o investidor a integralizar os recursos previstos após o rateio, (ii) poderá ser cancelado pelo Coordenador Líder.

5.3. A primeira integralização / liquidação financeira das Cotas será realizada na Data de Primeira Liquidação, em moeda corrente nacional, pelo valor nominal unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) por Cota, (i) diretamente junto ao Administrador, para as Cotas que tenham sido distribuídas pelo Citibank, ou (ii) de acordo com os procedimentos operacionais e o Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária da BM&FBOVESPA, para as Cotas que tenham sido distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta Vinculadas à BM&FBOVESPA.

5.4. As eventuais integralizações / liquidações financeiras das Cotas objeto da Primeira Emissão que venham a ocorrer após a Data da Primeira Liquidação serão realizadas em moeda corrente nacional, diretamente junto ao Administrador e fora do ambiente da BM&FBOVESPA, em datas a serem por definidas pelo Administrador, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do Fundo a ser indicada pelo Administrador, pelo Preço Corrigido da Cota, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo após a Data da Primeira Liquidação contatar diretamente os Coordenadores da Oferta.

5.5. Em cada uma das datas de liquidação, após verificado que o Administrador efetuou o depósito das Cotas objeto da Oferta junto ao serviço de custódia da BM&FBOVESPA, e confirmado o crédito correspondente ao produto da distribuição das Cotas na conta de liquidação da BM&FBOVESPA ou o crédito correspondente ao produto da distribuição das Cotas na conta de liquidação do Citibank, conforme o caso, e tendo o Citibank realizado a transferência das Cotas que liquidou para a custódia da BM&FBOVESPA, a BM&FBOVESPA, em nome da Instituição Participante da Oferta, entregará ao INVESTIDOR o número de Cotas correspondente ao valor do investimento pretendido indicado no campo 27 acima, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e alocação previstas neste Pedido de Reserva.

6. Este Pedido de Reserva é irrevogável e irretroatável, no entanto, na hipótese de não conclusão da Oferta, será dado conhecimento ao investidor sobre o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, mediante a publicação de comunicado ao mercado.

7. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante (i) o pagamento, pelo investidor, do valor de integralização de tais Cotas, o qual será indicado aos investidores conforme o estabelecido no item 1.3 acima, bem como (ii) com a celebração e assinatura do (a) Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco (“Termo de Adesão”) e (b) do Boletim de Subscrição e seus respectivos anexos, cujas minutas encontram-se anexas à Procuração anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo I-A (“Boletim de Subscrição”), os quais serão celebrados entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o investidor (ou por seu mandatário), após a concessão do registro da Oferta pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.

<p>7.1 O investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e nomeia, conforme procuração outorgada e anexa ao presente Pedido Reserva na forma do Anexo I, em caráter irrevogável e irretroatável, os Coordenadores Contratados, a Instituição Consorciada Especial ou a Instituição Consorciada Aderente da Oferta, conforme o caso, que realizar a liquidação financeira das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva, como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em seu nome, devendo os Coordenadores Contratados, a referida Instituição Consorciada Especial ou a referida Instituição Consorciada Aderente da Oferta, conforme o caso, enviar cópia dos documentos assinados ao investidor, no endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 acima.</p> <p>7.2 Os Coordenadores Contratados, a Instituição Consorciada Especial ou a Instituição Consorciada Aderente, conforme o caso, deverão enviar ao Administrador cópia de todos os documentos, que a critério do Administrador, sejam necessários para a defesa dos interesses do Fundo.</p> <p>8. O investidor declara estar ciente de que uma vez subscrito o valor indicado nos termos do item 1.3 acima, a totalidade dos recursos disponibilizados pelo investidor será utilizada na subscrição e integralização das Cotas que foram subscritas pelo investidor.</p> <p>9. O investidor declara: (i) ter obtido e estar ciente dos termos do Regulamento do Fundo; (ii) ter obtido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta, 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 (http://www.rbcapital.com.br/Arquivos/Comunicados/RB_Capital_Prospecto_Preliminar_Distribuicao_Publica_Cotas_FII_Vila_Olimpia_Corporate_20120613.pdf), dos Coordenadores Contratados (https://www.brasil.citibank.com/JPS/content/pdf/ICMS_07052012_VILA_OLIMPIA.pdf) e (https://www.ativatrade.com.br/ofertaspublicas_new/arquivo/Prosp_Vo_Corp.pdf), respectivamente, da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br) e da CVM (www.cvm.gov.br); (iii) ter conhecimento e ter observado o limite mínimo de investimento para os investidores indicado no Prospecto Preliminar; e (iv) ter conhecimento de que o presente Pedido de Reserva, para qualquer investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá ser formulado no correspondente Período de Reserva.</p> <p>10. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM 400, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretroatável, observados os termos e condições aqui dispostos.</p> <p>11. 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.</p> <p>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.</p>	
<p>32 – DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A, AS CONDIÇÕES DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO A SEREM SUBSCRITAS POR MEIO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO PRELIMINAR RELATIVO À OFERTA, DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.</p> <p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p>	<p>33 – CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADORES CONTRATADOS, DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ESPECIAL OU DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ADERENTE, CONFORME O CASO:</p> <p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p> <p>_____</p>

_____ INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL	NOME EMPRESARIAL: CNPJ/MF:
34. TESTEMUNHAS	
_____ NOME: CPF/MF:	_____ NOME: CPF/MF:

Anexo I

Procuração

Por este instrumento particular de procuração, o [investidor], [qualificação do investidor] (“Investidor”) nomeia e constitui a [Instituição Participante da Oferta], [qualificação da Instituição Participante da Oferta] seu bastante procurador para: (i) assinar o Boletim de Subscrição das cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE** (respectivamente, “Cotas” e “Fundo”) e seus respectivos anexos, incluindo o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, (ii) realizar a transferência da custódia das Cotas subscritas para a custódia da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, no caso do Investidor ter realizado a liquidação das Cotas junto ao Citibank.

Esta procuração ficará válida até a data de encerramento da Oferta.

São Paulo, SP, [completar] de 2012.

Anexo I-A à Procuração

Minuta do Boletim de Subscrição do Fundo

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

CNPJ/MF n.º 15.296.696/0001-12

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Código ISIN das Cotas n.º BRVLOLCTF009

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 26 de março de 2012, com o regulamento registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, em 26 de março de 2012, sob o n.º 1672209 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 n.º 33.868.597/0001-40 (respectivamente, “Oferta”, “Cotas”, “Primeira Emissão”, “Administrador” 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 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sob a coordenação da **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001.76 (“Coordenador Líder”) e do **BANCO CITIBANK S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.479.023/0001-80 (“Citibank”), e **ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS CÂMBIO E VALORES**, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.500, Edifício Londres, salas 401 a 406, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.775.974/0001-04 (“Ativa”) e, em conjunto com o Citibank, os “Coordenadores Contratados” os quais, em conjunto com o Coordenador Líder, são doravante denominados os “Coordenadores da Oferta”)

A Oferta será composta por até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) (“Preço Inicial por Cota”) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Data da Primeira Liquidação”), totalizando até R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais) (“Volume Total da Oferta”). Nos termos do Instrumento de Constituição (conforme definido abaixo), a Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) Cotas, equivalentes, na Data de Primeira Liquidação, a R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

O Preço Inicial por Cota será corrigido pelo percentual de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, incidente desde a Data da Primeira Liquidação até data da efetiva integralização da Cota, conforme calculado e informado pelo Administrador, e validado pelo Coordenador Líder (“Preço Corrigido da Cota” e, em conjunto com o Preço Inicial por Cota, o “Preço por Cota”), de forma que qualquer eventual subscrição e integralização das Cotas de emissão do Fundo que ocorra após Data da Primeira Liquidação deverá considerar o Preço Corrigido da Cota.

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Vila Olímpia Corporate*”, formalizado em 26 de março de 2012 pelo Administrador (“Instrumento de Constituição”), que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento (“Regulamento”), a Primeira Emissão e a realização da Oferta. O Instrumento de Constituição foi registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1672209, em 26 de março de 2012.

A aplicação inicial mínima por investidor no Fundo será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor, devendo ser observado o previsto nos itens 4.3(iv), 4.3.2(i) e 4.3.2(ii) do Contrato de Distribuição, nos quais o Investimento Mínimo poderá ser inferior à importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por investidor.

A Oferta será realizada nos termos do “*Contrato de Coordenação e Colocação, Sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate*”, celebrado em [•] de [•] de 2012, entre o Fundo, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados (“Contrato de Distribuição”).

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do

Fundo de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

No âmbito da Oferta não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

As Cotas do Fundo serão escrituradas pelo Administrador.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO.

QUANTIDADE DE COTAS	VALOR TOTAL - R\$
[•]	R\$ [•]

Desejo condicionar minha aceitação: <input type="checkbox"/> à colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, até o término da Oferta.
OU
Desejo condicionar minha aceitação: <input type="checkbox"/> à colocação de montante equivalente ao volume mínimo para a Distribuição Parcial, correspondente a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, até o término da Oferta. - Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir: <input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas correspondentes indicadas acima; ou <input type="checkbox"/> a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta, conforme aplicável, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, conforme aplicável, estando ciente que, nesta hipótese, o boletim de subscrição por mim firmado poderá ser atendido em montante inferior ao limite mínimo de investimento previsto no Prospecto, o qual corresponde a 50 (cinquenta) Cotas, equivalentes, na Data de Primeira Liquidação, a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A distribuição pública das Cotas terá o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, nas hipóteses de colocação da totalidade das Cotas ou de Distribuição Parcial.
2. Na hipótese de serem subscritas a totalidade das Cotas na data da primeira liquidação financeira, a Oferta será encerrada mediante a publicação do Anúncio de Encerramento. No entanto, caso tenham sido subscritas Cotas entre o volume mínimo necessário para a concretização da Distribuição Parcial e o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, (i) encerrar a Oferta e cancelar as Cotas não subscritas; ou (ii) utilizar o restante do prazo de colocação para distribuir as Cotas ainda não colocadas.
3. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM 472, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos investidores poderão ser negociadas no mercado secundário.
4. A integralização das Cotas subscritas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota no dia da efetiva integralização dos recursos no Fundo pelo investidor, calculada conforme previsto no Regulamento, sendo certo que para a primeira integralização / liquidação financeira, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
 - 4.1. A primeira integralização / liquidação financeira das Cotas será realizada na Data de Primeira Liquidação, em moeda corrente nacional, pelo valor nominal unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) por Cota, (i) diretamente junto ao Administrador, para as Cotas que tenham sido distribuídas pelo Citibank, ou (ii) de acordo com os procedimentos operacionais e o Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária da BM&FBOVESPA, para as Cotas que tenham sido distribuídas pela Ativa, pelas Instituições Consorciadas Especiais e pelas Instituições Consorciadas.
 - 4.2. As eventuais integralizações / liquidações financeiras das Cotas objeto da Primeira Emissão que venham a ocorrer após a Data da Primeira Liquidação serão realizadas em moeda corrente nacional, diretamente junto ao Administrador e fora do ambiente da BM&FBOVESPA, em datas a serem por definidas pelo Administrador, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou crédito em conta corrente de titularidade do Fundo a ser indicada pelo Administrador, pelo Preço Corrigido por Cota, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo após a Data da Primeira Liquidação contatar diretamente os Coordenadores da Oferta.
 - 4.3. Em cada uma das datas de liquidação, após verificado que o Administrador efetuou o depósito das Cotas objeto da Oferta junto ao serviço de custódia da BM&FBOVESPA, e confirmado o crédito correspondente ao produto da distribuição

das Cotas na conta de liquidação da BM&FBOVESPA ou o crédito correspondente ao produto da distribuição das Cotas na conta de liquidação do Citibank, conforme o caso, e tendo o Citibank realizado a transferência das Cotas que liquidou para a custódia da BM&FBOVESPA, a BM&FBOVESPA, em nome da Instituição Participante da Oferta, entregará ao INVESTIDOR o número de Cotas correspondente ao valor do investimento pretendido indicado acima, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e alocação previstas neste Boletim de Subscrição.

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição e que: **(i)** recebi, li e aceito o Regulamento e o Prospecto Preliminar da Oferta; **(ii)** possuo total conhecimento das condições de integralização das Cotas do Fundo inscritas por meio deste Boletim de Subscrição; **(iii)** tomei conhecimento da política de investimento e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, notadamente aqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, bem como das condições para a negociação em mercado secundário das Cotas ora inscritas; e **(iv)** aderi ao Regulamento na forma do Termo de Adesão ao Regulamento que integra o Anexo I a este Boletim de Subscrição.

LOCAL DATA

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 e tenho conhecimento do inteiro teor do Prospecto Preliminar e do Regulamento do Fundo.

Subscritor
(p.p. Coordenadores Contratados / Instituição Consorciada)

Assinatura e Carimbo dos Coordenadores Contratados ou da Instituição Consorciada:

Coordenadores Contratados / Instituição Consorciada

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS****CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

Nº [•]

Oferta pública primária das cotas da primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Vila Olímpia Corporate (respectivamente, “Oferta”, “Cotas”, “Primeira Emissão” e “Fundo”), composta por até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) (“Preço Inicial por Cota”) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Data da Primeira Liquidação”), totalizando até R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais) (“Volume Total da Oferta”), na Data da Primeira Liquidação.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complem.
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

Emissão	Quantidade	Preço Unitário - R\$	Valor Total - R\$
1ª	[•]	[•]	[•]

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	Em dinheiro			
<input type="checkbox"/>	Em cheque	Nº do cheque:	Nº do Banco:	Nº Agência:
<input type="checkbox"/>	Depósito em conta	Nº da conta:	Nº do Banco:	Nº Agência:

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância de R\$ [•] (<i>por extenso</i>) relativa à integralização das Cotas subscritas.	
Local / Data	Assinatura dos representantes dos Coordenadores Contratados, da Instituição Consorciada Especial ou da Instituição Consorciada Aderente

Anexo I-B à Procuração

Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**

Eu, [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], neste ato representado por [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ESPECIAL OU DA INSTITUIÇÃO CONSORCIADA ADERENTE], na qualidade de investidor do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), pela Instrução CVM nº 472/2008 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.296.696/0001-12 (“Fundo”), administrado pelo CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, devidamente credenciado para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 6.941, de 28/02/2002 (“Administrador”), tendo o Sr. Erick Warner de Carvalho como diretor responsável pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I.** Recebi, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do Prospecto da Oferta Pública de Cotas do Fundo (“Prospecto”), ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os encargos de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido.
- II.** Estou de acordo e ciente de que:
- a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Consorciadas Especiais e/ou das Instituições Consorciadas Aderentes da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;
 - b) não obstante a adoção, por parte do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos devedores dos Empreendimentos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
 - c) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas; e
 - d) as Cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por quaisquer investidores.
- III.** Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seguinte e-mail ([INSERIR]) e/ou para o seguinte endereço [INSERIR] aos cuidados do Sr. [INSERIR], sendo que me comprometo a informar ao Administrador qualquer alteração desse e-mail, endereço e/ou da pessoa de contato;
- IV.** Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexistência ou imprecisão das referidas declarações; e

- V. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

[Local], [data].

[NOME DO INVESTIDOR]

investidor

neste ato representado por [COORDENADORES CONTRATADOS / PARTICIPANTE ESPECIAL / INSTITUIÇÃO CONSORCIADA]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

- Memorial de Incorporação Imobiliária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ILMA. SRA. OFICIAL DO 4º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL DE SÃO PAULO.

4º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Recepção: 443553


Data: 03/11/2011

Expira: 02/12/2011



ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO

IMOBILIÁRIO LTDA., com sede nesta Capital, à Avenida das Nações Unidas, nº 4777, 1º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 12.513.079/0001-33, com seus atos constitutivos perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.224.569.952, datado de em sessão realizada em 02 de agosto de 2010, por seus Diretores, **Paulo Ricardo Baqueiro de Melo**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº. 4.228.493 SSP/BA e inscrito no CPF sob nº. 647.272.975-15 e **Paulo Aridan Soares Mingione**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº. 10.526.716-8 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº. 100.434.258-60, residentes e domiciliados nesta Capital, com o mesmo endereço comercial de sua representada, eleito nos termos da cláusula 4ª do aludido contrato social, na qualidade de INCORPORADORA do imóvel situado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302/308, Vila Olímpia, do Município e Comarca de São Paulo (S.P.), matriculado sob nº 6.421 nessa Serventia, nos termos da letra "a" do artigo 31 da Lei.4.591/64, vem, respeitosamente, REQUERER à V. Sa. que se digne determinar que se proceda ao registro e arquivamento, acompanhado de todos os documentos previstos no art. 32 da Lei n. 4.591/64, ora anexados, do Instrumento Particular de Memorial de Incorporação, datado de 07/10/2011, do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE", a ser incorporado e construído no terreno acima mencionado.


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição nº 7.028





Com o registro da incorporação imobiliária se propicia o registro da escritura de promessa de permuta com reserva de fração ideal de terreno e outras avenças, lavrada em data de 22 de outubro de 2010, no 14º Tabelião de Notas desta Capital, L. 3.298, pag. 151, aditada e ratificada pela escritura das mesmas notas, pela qual o aludido imóvel foi prometido em permuta à Requerente por MAXCORP ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, por futuras unidades autônomas do empreendimento a ser construído por ela Requerente, tendo, para esse fim, a proprietária se reservado a fração ideal no terreno correspondente às futuras unidades a ela comprometidas.

Intervém, neste instrumento, a MAXCORP ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua Quatá 707, casa 2, CEP: 04546-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.024.003/0001-16, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.221.198.015, e última alteração e consolidação de seu contrato social datada de 16/03/2007, registrada na mesma Jucesp sob o nº 118.693/07-4, atos esses, que ficam arquivados nestas notas, no Classificador Eletrônico, neste ato, representada por seus procuradores, Ronaldo Milan, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.690.465-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 003.901.448.78, e Alex Milan, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.396.317-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 003.900.398-10, residentes nesta Capital, com endereços, respectivamente, à rua das Begônias nº 49 e rua Adalvívia Toledo nº 671, constituídos pelo instrumento público de procuração, lavrado em data de 05/10/2011, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito do Jardim Paulista, L. 113, fls. 271/272/273, , para os fins de declarar a V. S. o que segue:

- a) ratifica a sua anuência à promoção da incorporação pela Requerente, na sua qualidade de titular de direitos aquisitivos sobre o imóvel matriculado sob nº 6.421 nessa Serventia, força da promessa de permuta pactuada e acima mencionada, sendo o mandato para incorporar juntado com os demais documentos que instruem o registro da incorporação, a confirmação dessa sua qualidade e investidura;
- b) declara que a assinatura e rubrica por ela aposta aos instrumentos do memorial da incorporação, da minuta da futura convenção de condomínio e regimento interno, apresentados para os fins da letra "j" do art. 32 da Lei nº 4.591/64, e outras declarações para os fins das letras "c", "i", "l", "m", "n" e "p", também do

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição nº 7.058



citado artigo 32, atende à condição do negócio de permuta comprometida e não exigência legal, dispensando-se, portanto, de firmar ou rubricar os demais documentos que instruem o pedido de registro imobiliário desta incorporação, obrigação legal da Requerente, como incorporadora do empreendimento.

Requerem, outrossim, que as atribuições das unidades autônomas ocorram somente quando registradas a instituição, especificação e convenção do condomínio.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 07 de outubro de 2011.

INCORPORADORA:

[Handwritten signature]
ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ANUENTE:

[Handwritten signature]
MAXCORP ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Anoviação
C.A. B. - Inscrição n.º 7.098

LAURILIAO OLIVEIRA LTDA
77 - Carrões de Mela
Reconheço por Semelhança 1 (uma) firma(s) com VALOR econômico de R\$ 11,00 16:49:18
SAO PAULO, 31 de Outubro de 2011. Total: R\$ 11,00 16:49:18
DOUGLAS VICTOR MARTO - COORDENADOR
AA828220
1059AA383352

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Ricardo, 611 - Pinheiros - CEP: 05418-010 - São Paulo
Fone: (11) 3065-1500 | Fax: (11) 3068-0299 | www.vampre.com.br
Reconheço por Semelhança a(e) firma(s) de:
RONALDO HILARI
São Paulo, 01 de Novembro de 2011, C.Reg-3323932-14101:08h
Cada reconhecimento de firma: R\$ 3,00

14º TABELIÃO - VAMPRE
ANA PAULA DE MELO PRADO
AUTORIZADA
FIRMA 1
1047AB338154

ORCPN - 28.º SUBDISTRITO DO JARDIM PAULISTA
RUA COMENDADOR MIGUEL LALFAY, 70 - VILA OLÍMPIA - SÃO PAULO - SP - 04511-001
FONE: (11) 3043-8424 - FAX: (11) 3043-8179 - E-MAIL: ORCPN@JARDIMPAULISTA.COM.BR

JOAQUIM CARLOS MINHOLO
OFICIAL DE FOMENTO

Recanfeção de identidade. Firma de JEFER MILAN.
Em 20 de Novembro de 2011.
Em São Paulo, SP.
Preço por tira R\$ 3,50 | Total R\$ 3,50 | (201111) 0122/0008

Bruno Torres de Silva
Escrevente Autorizado





MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
DO
"CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE"

4ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Paulo - SP

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

I - DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O Empreendimento objeto da presente incorporação denominar-se-á "CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE" e se localizará na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, São Paulo (SP).

II.- DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno destinado ao Empreendimento encontra-se matriculado sob nº 6.421 no Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, possuindo as seguintes características:

"Um terreno formado por 20 lotes, situados à Rua Fidêncio Ramos, no lugar denominado Vila Olímpia, bairro Jardim Paulista, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, - lado direito de quem entra nessa rua, medindo em sua integridade 200ms, de frente para dita rua, por 40ms da frente aos fundos, tendo nos fundos igual metragem da frente, encerrando a área de 8.000m²; confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno com Antonio D'Ovidio Lefebvre, de outro lado com Laura Beatriz de Moura Ribeiro Schmidt Sarmento e nos fundos com a Light; imóvel esse localizado a 60 ms, a quem do ponto onde se encontra o ribeirão Oberaba."

Contribuintes n.ºs: 299.046.0096-1 e 299.046.0097-8.

III – PROMISSÁRIA PERMUTANTE E INCORPORADORA

É incorporadora do Empreendimento, a **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, empresa com sede na Capital do Estado de São Paulo na Avenida das Nações Unidas nº 4777, 1º andar, Pinheiros, São Paulo (SP), inscrita

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscricão n.º 7.098

SLA 2011/91 - v7 - 7/10/2011 - p. 1/21



no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33, devidamente registrada na JUCESP sob NIRE 35.224.569.952, que assume as responsabilidades da incorporação, como lhe permite o art. 31, letras "a" e "b", da Lei nº 4.591:

- a) na sua qualidade de adquirente de uma fração ideal de 50% do terreno, a título de promessa de permuta, pactuada com Maxcorp Assessoria e Participações Ltda., através da escritura pública de promessa de permuta com reserva de fração ideal de terreno e outras avenças, lavrada em data de 22/10/2011, no 14º Tabelião de Notas desta Capital, L 3.298, pg. 151, aditada e ratificada pela escritura das mesmas notas, cujo registro antecederá ao registro desta incorporação; e
- b) na sua qualidade de construtora, investida dos poderes para incorporar pela Maxcorp Assessoria e Participações Ltda, nos termos da escritura pública lavrada nas mesmas notas do 14º Tabelião de Notas desta Capital.

IV. TITULAR DO DOMÍNIO DO TERRENO E PROMITENTE PERMUTANTE


MAXCORP ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., empresa com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Quatá, 707, casa 2, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.024.003/0001-16, devidamente registrada na JUCESP sob NIRE 35.221.198.015, proprietária do terreno por força do registro sob nº 6 na citada matrícula nº 6.421 do 4º Registro de Imóveis desta Capital, sendo que, dessa propriedade sobre o terreno:

- a) Uma fração ideal de 50% do terreno encontra-se comprometida em permuta à Incorporadora, por força dos instrumentos mencionados na alínea "a" do item III anterior; e,
- b) Uma fração ideal de 50% do terreno foi por ela reservada, em correspondência a futuras unidades autônomas do Empreendimento, a lhe serem entregues, prontas e acabadas, a título de permuta, pela Incorporadora. .

V - OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto da presente incorporação a ser realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 é um condomínio de natureza comercial e de serviços que será


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.058


KLA: 201191 -v7 - 7/10/2011 - p. 2/21



construído sobre o terreno caracterizado no item III retro, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova e de Execução da Obra nº 2010/3261300, emitido em 27/08/2010, no processo nº 2002-0144525-1, de 27 de agosto de 2010 pela Prefeitura do Município de São Paulo, alterado nos termos do Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova n.º 2010/32613-01, emitido em 26/05/2011, no processo n.º 2010-0346307-6.

VI. DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

De acordo com o aludido projeto construtivo, o **CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE** se comporá por 04 (quatro) subsolos, assentando-se sobre o 1º subsolo uma ampla praça ao nível do terreno, denominada Praça Central, na qual se erguem 02 (duas) torres designadas como **TORRE A** e **TORRE B**, cada uma das quais, composta por térreo, mezanino, 12 pavimentos superiores, cobertura e dois áticos. Os referidos pavimentos possuem a seguinte descrição física:

a) **4º Subsolo:** conterà 08 (oito) poços de elevadores e respectivos halls, 04 (quatro) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para acesso de veículos, 04 (quatro) locais para equipamentos, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos, 04 (quatro) reservatórios d'água e parte da garagem coletiva do Condomínio, com 322 (trezentas e vinte e duas) vagas, sendo 93 (noventa e três) vagas pequenas, 215 (duzentas e quinze) vagas médias e 14 (quatorze) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista. Conterà, ainda, este 4º subsolo, 04 (quatro) reservatórios d'água e 02 (dois) locais para bombas, com porta corta fogo.

a.1) Este subsolo, nos termos do projeto aprovado, estará dividido, por parede, em duas partes, uma delas na projeção da **Torre A** e a outra na projeção da **Torre B**.

a.2) Na parte situada na projeção da **Torre A** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para veículos, 02 (dois) locais para equipamentos, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, rampas para acesso de veículos, 01 local para bomba, 02 (dois) reservatórios d'água e parte da garagem coletiva da Torre, com 161 (cento e sessenta e

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.058

KLA: 201191 - v7 - 2/10/2011 - p. 3/21



uma) vagas, sendo 47 (quarenta e sete) vagas pequenas, 107 (cento e sete) vagas médias e 07 (sete) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista;


a.3) Na parte situada na projeção da **Torre B** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para veículos, 02 (dois) locais para equipamentos, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, rampas para acesso de veículos, 01 local para bomba, 02 (dois) reservatórios d'água e parte da garagem coletiva da Torre, com 161 (cento e sessenta e uma) vagas, sendo 46 (quarenta e seis) vagas pequenas, 108 (cento e oito) vagas médias e 07 (sete) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista;

b) **3º Subsolo**: conterá 08 (oito) poços de elevadores e respectivos halls, 04 (quatro) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para acesso de veículos, 04 (quatro) locais para equipamentos, 02 (dois) reservatórios, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva do Condomínio 294 (duzentas e noventa e quatro) vagas, sendo 77 (setenta e sete) vagas pequenas, 203 (duzentas e três) vagas médias e 14 (quatorze) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista.

b.1) Este subsolo, nos termos do projeto aprovado, estará dividido, por parede, em duas partes, uma delas na projeção da **Torre A** e a outra na projeção **Torre B**.

b.2) Na parte situada na projeção da **Torre A** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para acesso de veículos, 02 (dois) locais para equipamentos, 01 (um) reservatório, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva da Torre com 147 (cento e quarenta e sete) vagas, sendo 41 (quarenta e uma) vagas pequenas, 99 (noventa e nove) vagas médias e 7 (sete) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista;


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098


KLA- 201491 - v7 - 7/10/2011 - p. 4/21



b.3) Na parte situada na projeção da **Torre B** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para acesso de veículos, 02 (dois) locais para equipamentos, 01 (um) reservatório, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva da Torre com 147 (cento e quarenta e sete) vagas, sendo 36 (trinta e seis) vagas pequenas, 104 (cento e quatro) vagas médias e 07 (sete) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista;

c) **2º Subsolo:** conterá 08 (oito) poços de elevadores e respectivos halls, 04 (quatro) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para acesso de veículos, 04 (quatro) locais para equipamentos, 02 (dois) bicicletários, com 22 (vinte duas) vagas para bicicletas em cada um deles, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva do Condomínio, com 294 (duzentas e noventa e quatro) vagas, sendo 77 (setenta e sete) vagas pequenas, 203 (duzentas e três) vagas médias e 14 (quatorze) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista.

c.1) Este subsolo, nos termos do projeto aprovado, estará dividido, por parede, em duas partes, uma delas na projeção da **Torre A** e a outra na projeção da **Torre B**.

c.2) Na parte situada na projeção da **Torre A** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para acesso de veículos, 02 (dois) locais para equipamentos, um bicicletário com 22 (vinte e duas) vagas para bicicletas, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva da Torre, com 147 (cento e quarenta e sete) vagas, sendo 41 (quarenta e uma) vagas pequenas, 99 (noventa e nove) vagas médias e 7 (sete) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista;

c.3) Na parte situada na projeção da **Torre B** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta fogo, rampas para

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO, Advogado
O. A. B. - Inscricão n.º 7.098

KLA-201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 5/21




acesso de veículos, 02 (dois) locais para equipamentos, um bicicletário com 22 (vinte e duas) vagas para bicicletas, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva da Torre, com 147 (cento e quarenta e sete) vagas, sendo 36 (trinta e seis) vagas pequenas, 104 (cento e quatro) vagas médias e 07 (sete) vagas grandes, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista;

d) 1º Subsolo: conterà 08 (oito) poços de elevadores e respectivos halls, 04 (quatro) caixas de escadas, dotadas de portas corta-fogo, rampas para veículos, 08 (oito) locais para equipamentos, 08 (oito) poços/molas, 02 (dois) locais para geradores, 02 (dois) QGBT, 02 (duas) cabines de barramento, 02 (dois) reservatórios de águas pluviais, 04 (quatro) câmaras transformadoras, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva do Condomínio com 210 (duzentas e dez) vagas, sendo 58 (cinquenta e oito) vagas pequenas e 152 (cento e cinquenta e dois) vagas médias, além de 20 (vinte) vagas destinadas a pessoas com deficiência, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista. Além da garagem coletiva acima descrita, conterà, ainda, este 1º subsolo, mais 30 (trinta) vagas consistentes em unidades autônomas, como adiante se especifica.

d.1) Este subsolo, nos termos do projeto aprovado, estará dividido, por parede, em duas partes, uma na projeção da **Torre A** e a outra na projeção da **Torre B**.

d.2) Na parte situada na projeção da **Torre A** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta-fogo, rampas para veículos, 04 (quatro) locais para equipamentos, 04 (quatro) poços/molas, 01 (um) local para gerador, 01 (um) QGBT, 01 (uma) cabine de barramento, 01 (um) reservatório de águas pluviais, 02 (duas) câmaras transformadoras, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva da Torre com 105 (cento e cinco) vagas, sendo 28 (vinte e oito) vagas pequenas e 77 (setenta e sete) vagas médias, além de 10 (dez) vagas destinadas a pessoas com deficiência, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista; se situarão, ainda,


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Arvognes
O. A. B. - Inscricão n.º 7.098


KLA-201191-v7-7/10/2011 - p.6/21





nesta parte do 1º subsolo localizada na projeção da **Torre A**, 15 (quinze) vagas erigidas em unidades autônomas, como adiante se especifica;

d.3) na parte situada na projeção da **Torre B** existirão 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos halls, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de portas corta-fogo, rampas para veículos, 04 (quatro) locais para equipamentos, 04 (quatro) poços/molhas, 01 (um) local para gerador, 01 (um) QGBT, 01 (uma) cabine de barramento, 01 (um) reservatório de águas pluviais, 02 (duas) câmaras transformadoras, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva da Torre com 105 (cento e cinco) vagas, sendo 30 (trinta) vagas pequenas e 75 (setenta e cinco) vagas médias, além de 10 (dez) vagas destinadas a pessoas com deficiência, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista; se situarão ainda, nesta parte do 1º subsolo localizada na projeção da **Torre B**, 15 (quinze) vagas erigidas em unidades autônomas, como adiante se especifica;

e) Térreo: ao nível do terreno, assentada sobre parte do 1º subsolo, se situará a Praça Central, na qual se erguerão 02 (duas) torres designadas como **Torre A** e **Torre B**, havendo, além das áreas internas das torres, **áreas descobertas ou sob a projeção das torres**, assim descritas: (i) acessos de pedestres e veículos pela Rua Fidêncio Ramos, entradas e saídas para caminhões leves, utilitários e ônibus fretado, entrada e saída de veículos, sinalizadores, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, rampas para veículos, rampas para pedestres, áreas de embarque e desembarque, 02 (duas) vaga para utilitários, 02 (duas) vagas destinada a caminhões leves e 02 (duas) vagas destinadas a ônibus fretado, individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação; e, ainda, (ii) pátio de cargas, jardins, áreas de circulação, rampas de acesso aos subsolos, 02 (dois) espelhos d'água, 02 (duas) câmaras transformadora, 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo (PCF) para acesso aos subsolos e parte da garagem coletiva que conterà 128 (cento e vinte e oito) vagas para motocicletas localizadas em área de projeção, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação;


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098



K1.A: 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 7/21



f) Na Praça Central localizada no térreo, ao nível do terreno, se erguerão a **Torre A** e a **Torre B**, possuindo, cada uma delas, térreo, mezanino, doze andares superiores, cobertura e dois áticos, assim descritos:

f.1) **Térreo**: conterà 01 (um) atrium, sala de espera e balcão de entrada, 08 (oito) poços de elevadores e respectivos halls (sociais e de serviços), sendo 02 (dois) poços para elevadores de serviços, áreas de circulação, 02 (dois) caixas de escadas, dotadas de portas corta-fogo, 03 (três) locais para lixo, sendo 01 (um) para lixo papel/papelão, 01 (um) para lixo outros /reciclados e 01 (um) para lixo comum, 02 (dois) WC, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, 02 (dois) banheiros para portadores de necessidades especiais (PNE), sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino;


f.2) **Mezanino**: conterà 06 (seis) poços de elevadores, sendo 02 (dois) com parada no pavimento, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de porta corta-fogo, hall dos elevadores, áreas de circulação, depósito de material de limpeza, sala de equipamento de bombeiros, sala de equipamento TV a cabo, sala de equipamentos gestor, segurança central, central de detecção e alarme, racks, e casa de máquinas elevadas;

f.3) **1º ao 10º Andares (andar-tipo)**: cada um desses andares conterà 04 salões para escritório e suas dependências, 06 (seis) poços de elevadores, 02 (duas) caixas de escadas, dotadas de porta corta-fogo, hall dos elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para lixo, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais (PNE);

f.4) **11º andar**: conterà 04 salões para escritório e suas dependências, em pé direito duplo onde se localiza um jirau, 06 (seis) poços de elevadores, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de porta corta-fogo, hall dos elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para lixo, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais (PNE);

f.5) **12º Andar**: conterà 04 salões para escritório e suas dependências, 06 (seis) poços de elevadores, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de porta corta-fogo, 01 (uma) escada de acesso aos terraços da cobertura, hall dos elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para lixo, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais (PNE);


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098


KLA 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 8/21



f.6) **Cobertura**: conterà 04 (quatro) terraços descobertos, pérgulas e 04 (quatro) portas de acesso aos terraços com uso exclusivo atribuído aos 04 salões para escritório situados no 12º andar, e mais poços de elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (dois) locais para lixo, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de porta corta-fogo;

f.7) **Ático I (casa de máquinas e barrilete)**: conterà casa de máquina dotada de porta corta-fogo, caixa de escada dotada de porta corta-fogo, 03 (três) barriletes, laje impermeabilizada e pérgulas;

f.8) **Ático II (caixa d'água)**: conterà 03 (três) caixas d'água, sendo uma de reuso, caixa de escadas dotada de porta corta-fogo, laje impermeabilizada.


VII - DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

1) O condomínio edilício denominado **CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE** será composto de duas partes de natureza distinta, a saber:

- a. partes de propriedade e uso comuns ou partes comuns; e,
- b. partes de propriedade autônoma e exclusiva ou Unidades Autônomas.

2) Constituirão partes comuns do Condomínio aquelas definidas pelo artigo 3º da Lei nº 4.591/64 e pelo artigo 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor, tidas e havidas como coisas inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do **CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE**, as quais, por sua natureza ou destino, são de uso e utilidade comum a todos os Condôminos, muito especialmente (i) o terreno sobre o qual se assentarão as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação; (ii) os elevadores, locais para equipamentos, sala de medidor, subestação, sala de geradores, volume do reservatório, quadros gerais, tubulações, cabeamentos, fiações, prumadas gerais, estruturas, poços de elevadores, halls dos elevadores, circulação, caixas de escadas, dotadas de porta corta fogo, vazios dos elevadores; (iii) entradas e saídas para caminhões leves, utilitários e ônibus fretado, entradas e saídas de veículos; (iv) área de circulação de pedestres, área de


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscricão n.º 7.098


RLA 201191 - v7 - 31/07/2011 - p. 9/21



circulação de veículos, rampas para veículos, rampas para pedestres, vagas para utilitários, jardins; (v) as vagas de garagem (exceto aquelas especificadas como unidades autônomas); (vi) além da Praça Central (composta por jardins, fonte, jardins sobre lajes, área de circulação de pedestres, e parte da garagem coletiva com 128 vagas para motocicletas individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação, 02 caixas de escadas e rampas); (vii) calçada, sinalizadores; (viii) pátio de cargas, vagas para caminhões leves, utilitários e ônibus fretado, espelhos d'água, áreas de embarque e desembarque e, (ix) enfim, tudo o mais que se contém na descrição física das edificações, com exceção daquilo que se integre às unidades autônomas adiante enunciadas, e que, por sua natureza ou função, se destine à utilização de todos os condôminos. Essas partes comuns são inseparáveis das unidades autônomas ou partes de propriedade exclusiva dos Condôminos, assim como também são inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades autônomas.



2.1) Integrarão, também, as partes comuns do Condomínio, as instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumentos, que: (i) eventualmente não sejam suficientemente indicados quando da instalação da administração do Condomínio, mas que fisicamente existam; e, (ii) sejam adquiridos posteriormente à instalação da administração do Condomínio, a fim de substituir, complementar ou ampliar os anteriormente existentes.

3) Serão partes de propriedade autônoma e exclusiva dos Condôminos, os Salões e as Vagas adiante especificadas. Os Salões estarão distribuídos pelos respectivos pavimentos de cada uma das Torres, sendo 04 (quatro) Salões por pavimento, localizados do 1º ao 12º, totalizando 96 (noventa e seis) Salões. As Vagas, por sua vez, estarão localizadas no 1º subsolo. As Unidades Autônomas estão distribuídas em igual número para cada Torre, a saber, 15 vagas e 48 Salões para a Torre A e 15 vagas e 48 Salões para a Torre B. As vagas de garagem têm numeração própria que as distinguem entre si. Os Salões de cada Torre têm igual numeração nos andares correspondentes, diferenciando-se pela indicação da Torre em que se situem. São elas assim designadas:

SALÕES PARA ESCRITÓRIOS

TORRES A e B


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098



KLA 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 10/21



Pavimento	Unidade Autônoma
1º Andar	Salões para Escritórios nº 11, 12, 13 e 14
2º Andar	Salões para Escritórios nº 21, 22, 23 e 24
3º Andar	Salões para Escritórios nº 31, 32, 33 e 34
4º Andar	Salões para Escritórios nº 41, 42, 43 e 44
5º Andar	Salões para Escritórios nº 51, 52, 53 e 54
6º Andar	Salões para Escritórios nº 61, 62, 63 e 64
7º Andar	Salões para Escritórios nº 71, 72, 73 e 74
8º Andar	Salões para Escritórios nº 81, 82, 83 e 84
9º Andar	Salões para Escritórios nº 91, 92, 93 e 94
10º Andar	Salões para Escritórios nº 101, 102, 103 e 104
11º Andar	Salões para Escritórios nº 111, 112, 113 e 114
12º Andar	Salões para Escritórios nº 121, 122, 123 e 124

**VAGAS DE GARAGEM
TORRES A e B**


1º Subsolo – Torre A	Unidade Autônoma
	Vagas P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37 e P38.

1º Subsolo - Torre B	Unidade Autônoma
	Vagas P71, P72, P73, P74, P75, P76, P77, P78, P79, P80, P81, P82, P83, P84 e P85

3.1) Cada uma das unidades autônomas acima enunciadas possuirá as seguintes **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS**:

- a) Salões de Finais 01 e 03, localizados do 1º ao 10º Andar das Torres A e B; cada um deles possuirá área privativa de 346,850m², área comum total de 378,054m², (coberta de 340,522m² e descoberta de 37,532m²), área total construída de 687,372m², perfazendo a área total de 724,904m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,009877;


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098


KLA 201191 - v7 - 2/10/2011 - p. 11/21



- b) Salões de Finais 02 e 04, localizados do 1º ao 10º Andar das Torres A e B; cada um deles possuirá área privativa de 350,190m², área comum total de 404,579m², (coberta de 365,865m² e descoberta de 38,714m²), área total construída de 716,055m², perfazendo a área total de 754,769m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,010188;
- c) Salões de Finais 01 e 03, localizados no 11º Andar das Torres A e B; cada um deles possuirá área privativa de 376,850m², área comum total de 424,326m², (coberta de 379,997m² e descoberta de 44,329m²), área total construída 756,847m², perfazendo a área total de 801,176m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,011666;
- d) Salões de Finais 02 e 04, localizados no 11º Andar das Torres A e B; cada um deles possuirá área privativa de 380,190m², área comum total de 450,992m², (coberta de 405,441m² e descoberta de 45,551m²), área total construída de 785,631m², perfazendo a área total de 831,182m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,011987;
- e) Salões sob nº 121 localizado no 12º Andar da Torre A e sob nº 123 localizado no 12º andar da Torre B; cada um deles possuirá área privativa de 636,040m² (coberta de 346,850m² e descoberta de 289,190m²), área comum total de 425,126m² (coberta de 380,569m² e descoberta de 44,557m²), área total construída de 727,419m², perfazendo a área total de 1061,166m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,011726;
- f) Salões sob nº 122 localizado no 12º Andar da Torre A e sob nº 124 localizado no 12º andar da Torre B; cada um deles possuirá área privativa de 639,380m² (coberta de 350,190m² e descoberta de 289,190m²), área comum total de 451,651m², (coberta de 405,913m² e descoberta de 45,738m²), área total construída de 756,103m², perfazendo a área total de 1091,031m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,012036;
- g) Salões sob nº 123 localizado no 12º andar da Torre A e sob nº 121 localizado no 12º andar da Torre B; cada um deles possuirá área privativa de 669,380m² (coberta de 346,850m² e descoberta de 322,530m²), área comum total de 427,034m²,

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.099

EIA-201191-v7-7/10/2011-p.12/21



(coberta de 381,935m² e descoberta de 45,099m²), área total construída 728,785m², perfazendo a área total de 1096,414m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,011868;

- h) **Salão sob nº 124 localizado no 12º andar da Torre A** possuirá área privativa de 672,720m² (coberta de 350,190m² e descoberta de 322,530m²), área comum total de 453,558m² (coberta de 407,277m² e descoberta de 46,281m²), área total construída de 757,467m², perfazendo a área total de 1126,278m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,012179;
- i) **Salão sob nº 122 localizado no 12º Andar da Torre B** possuirá área privativa de 672,720m² (coberta de 350,190m² e descoberta de 322,530m²), área comum total de 453,558m² (coberta de 407,287m² e descoberta de 46,271m²), área total construída de 757,477m², perfazendo a área total de 1126,278m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,012179; e,
- j) **30 (trinta) Vagas Autônomas, localizadas no 1º Subsolo das Torres A e B; cada uma delas** possuirá área privativa de 10,800m², área comum total de 14,768m², (coberta de 13,858m² e descoberta de 0,910m²), área total construída de 24,658m², perfazendo a área total de 25,568m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,000239.


VIII – CONFRONTAÇÕES E LOCALIZAÇÃO

- Localização das Torres

- (a) A **Torre A** estará localizada à esquerda de quem da Rua Fidêncio Ramos olhar para o empreendimento;
- (b) A **Torre B** estará localizada a direita de quem da Rua Fidêncio Ramos olhar para o empreendimento.

Todas as confrontações do “**CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE**” possuem como referência de quem da Rua Fidêncio Ramos olhar para o empreendimento:

- Cada um dos Salões para Escritórios de final 01, localizados do 1º ao 12º andar de cada Torre confrontará pela frente com os Salões para Escritórios de final 02, pelo lado direito com os Salões para Escritórios de final 03, pelo lado esquerdo e aos fundos com as áreas do condomínio.


ARLINDO DE CARVALHO FALCÃO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição nº 9.098





KLA: 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 11/21



- Cada um dos Salões para Escritórios de final 02, localizados do 1º ao 12º andar de cada Torre confrontará pela frente com e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelo lado direito com os Salões para Escritórios de final 04 e, nos fundos com os Salões para Escritórios de final 01;

- Cada um dos Salões para Escritórios de final 03, localizados do 1º ao 12º andar de cada Torre confrontará pela frente com os Salões para Escritórios de final 04, pelo lado direito com e aos fundos com as áreas do condomínio, e pelo lado esquerdo com os Salões para Escritórios de final 01;

- Cada um dos Salões para Escritórios de final 04, localizados do 1º ao 12º andar de cada Torre confrontará pela frente e do lado direito com as áreas do condomínio, pelo lado esquerdo com os Salões para Escritórios de final 02 e, nos fundos com os Salões para Escritórios de final 03;

- A Vaga nº P24, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P25, pelo lado esquerdo e pelos fundos com a área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P25, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P26, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P24 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P26, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P27, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P25 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P27, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P28, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P26 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P28, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P29, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P27 e pelos fundos com área de circulação de veículos;


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098


KLA. 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 14/21



- A Vaga Autônoma nº P29, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P30, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P28 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P30, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P29, pelo lado direito com vaga autônoma nº P31 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P31, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P32, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P30 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P32, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P33, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P31 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A vaga autônoma nº P33, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P34, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P32 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P34, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com a sala QGBT, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P33 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P35, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P36, pelo lado esquerdo com a cabine de barramentos e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P36, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P37, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P35 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P37, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P38, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P36 e pelos fundos com área de circulação de veículos;


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098


KLA: 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 15/21



- A Vaga Autônoma nº P38, localizada no 1º subsolo da Torre A, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga comum nº P39, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P37 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P71, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P72, pelo lado esquerdo com vaga comum nº P70 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P72, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P73, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P71 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P73, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P74, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P72 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P74, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com a cabine de barramentos, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P73 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P75, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P76, pelo lado esquerdo com a sala QBTB e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P76, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P77, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P75 e pelos fundos com área de circulação de veículos;

- A Vaga Autônoma nº P77, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P78, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P76 e pelos fundos com área de circulação de veículos;



ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição nº 7.098


KLA: 201191 - s7 - 7/10/2011 - p. 16/21



- A Vaga Autônoma nº P78, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P79, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P77 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P79, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P80, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P78 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P80, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P81, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P79 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P81, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P82, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P80 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P82, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P83, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P81 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P83, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P84, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P82 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P84, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com vaga autônoma nº P85, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P83 e pelos fundos com área de circulação de veículos;
- A Vaga Autônoma nº P85, localizada no 1º subsolo da Torre B, confrontará pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito e aos fundos com área de circulação de veículos e, pelo lado esquerdo com vaga autônoma nº P84.

IX - DA GARAGEM COLETIVA DO CONDOMÍNIO


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.028


K1.A 201191 - v7 / 2102011 - p. 17/21




1) O "CONDOMÍNIO VILA OLÍMPIA CORPORATE" conterà garagem coletiva ocupando o 4º, 3º, 2º, 1º subsolos e no Térreo, com acessos a partir da Rua Fidêncio Ramos, com 1140 (um mil cento e quarenta) vagas para guarda, abrigo e estacionamento de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, sendo 20 (vinte) vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais, além de 128 (cento e vinte e oito) vagas para motocicletas, as 02 (duas) vagas para utilitários, as 02 (duas) vagas para ônibus fretado e as 02 (duas) vagas para caminhões leves, todas individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação.

2) Tanto a Torre A, como a Torre B, terão, cada uma delas, além de 10 (dez) vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais, 560 (quinhentas e sessenta) vagas para guarda, abrigo e estacionamento de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, todas individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação.

3) As 560 (quinhentas e sessenta) vagas de cada Torre terão seu uso atribuído aos Condôminos, segundo a seguinte vinculação às respectivas unidades autônomas Salões para Escritórios, em razão da qual as áreas correspondentes foram apropriadas como área comum de divisão não proporcional, a saber:

- a) cada um dos Salões para Escritórios de final 1 e 3, localizados do 1º ao 10º andar da Torre A e da Torre B, têm direito ao uso de 11 (onze) vagas de garagem;
- b) cada um dos Salões para Escritórios de final 2 e 4, localizados do 1º ao 10º andar da Torre A e da Torre B, têm direito ao uso de 12 (doze) vagas de garagem;
- c) cada um dos Salões para Escritórios de final 1 e 3, localizados do 11º ao 12º andar da Torre A e da Torre B, têm direito ao uso de 12 (doze) vagas de garagem; e,
- d) cada um dos Salões para Escritórios de final 2 e 4, localizados do 11º ao 12º andar da Torre A e da Torre B, têm direito ao uso de 13 (treze) vagas de garagem.


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscricao n.º 7.098


KLA: 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 18/21



4) As vagas para portadores de necessidades especiais, bem como as vagas para motocicletas, as vagas para utilitários, para ônibus fretado e para caminhões leves são de uso comum do Condomínio, a razão de 50% para cada da Torre.

5) Esclarece-se que não se integram à Garagem Coletiva do Condomínio, as 15 (quinze) unidades autônomas vagas, demarcadas e numeradas, de cada um das Torres A e B, cuja titularidade decorrerá de aquisição própria, por condômino de unidade salão de escritório da respectiva torre em que se situem.

X - DOCUMENTOS ANEXOS AO PRESENTE MEMORIAL

A) Título aquisitivo do imóvel;

B) Certidões Negativas de Tributos fornecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, Certidões de Protesto, dos Distribuidores Cíveis (Ações Cíveis e Executivos Fiscais), Falência e Concordata e da Justiça Federal, bem como das Certidões Criminais em nome dos sócios da proprietária / Incorporadora.

C) Projeto de Edificação aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, acompanhado do competente Alvará de Aprovação.

D) Tabelas de áreas das Edificações, preenchidas de acordo com os modelos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) contendo Memorial Descritivo das Especificações da Obra, avaliação do Custo Global da obra e discriminação do custo de construção de cada unidade e das frações ideais do terreno.

E) Certidão Negativa de Débito (CND) emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

F) Minuta da Futura Convenção de Condomínio e Regulamento Interno que regerá a edificação.

G) Atestado de Idoneidade Financeira, fornecido por estabelecimento de crédito, que opera no país há mais de 05 (cinco) anos.


ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098


K1.A 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 19/21



XI - DECLARAÇÕES ESPECIAIS - ART. 32 DA LEI Nº 4.591/64

A Incorporadora declara que:

(a) o critério adotado para o cálculo das áreas foi o de área real, de acordo com a NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

(b) anexa declaração referente à letra "j" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64;

(c) anexa declaração referente à letra "l" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, tendo em vista que a aquisição do terreno será feita, por permuta de unidades autônomas do empreendimento;

(d) anexa procuração nos termos da alínea "m" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, haja vista sua condição de Incorporadora, como promitente adquirente de 50% do terreno e como mandatária eleita pela proprietária da fração ideal remanescente de 50% do terreno. Essa fração de 50% do terreno, excluída da promessa de permuta, é reservada pela proprietária, em correspondência às futuras unidades do empreendimento, a serem por ela recebidas da Incorporadora prontas e acabadas, a título de permuta.

(e) anexa a declaração referente à letra "n", referente ao prazo de carência, previsto no art. 34 da Lei nº 4.591/64, não aplicável ao empreendimento;

(f) anexa a declaração referente à letra "p" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

A Incorporadora requer e autoriza o Senhor Oficial do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo a proceder todos os registros e averbações necessárias à formalização do presente Memorial de Incorporação do citado empreendimento.

São Paulo, 07 de outubro de 2011.

INCORPORADORA:

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

ARLINDO DE CARVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição nº 7.098

KLA: 201191 - v7 - 7/10/2011 - p. 20/21

140 TAP
Ala 01
ESCALA
S.A.S

TAPELÃO OLIVEIRA LIMA
13ª Avenida de Maio
R. Dr. Cardoso de Melo, 1824 - CEP: 04544-031
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3056-2492 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Fim. (S) COM VALOR econômico
de: PAULO ARIDAN SOARES NUNSTONE e PAULO RICARDO SA-
BUEIRO DE MELO.
SÃO PAULO, 31 de Outubro de 2011. Total: R\$ 11,00 16:49:18

DOUGLAS VIEIRA CARIO - ESCRITÓRIO AUI,

AA828222

1059AA383350



140
CONVENIADA

4.º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

ANUENTE:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
MAXCORP ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

(ultima folha integrante do memorial de incorporação do
"Condomínio VILA OLÍMPIA CORPORATE"

14.º TABELIÃO - VAMPRE
ANA PAULA DE MELO PRADO
ESCRIVENTE AUTORIZADA
DA CAPITAL

14.º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antonio Rios, 68 | Pórtico 203 | CEP: 05.510-010 | São Paulo
Fone: (11) 2000.4200 | Fax: (11) 3010.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:
RONALDO NILA*****
Sao Paulo, 01 de Novembro de 2011, C.Reg: 023092, J.A: 01:00h

[Handwritten signature]
R\$ 3,50
Cada reconhecimento de firma

14.º TABELIÃO - VAMPRE
ANA PAULA DE MELO PRADO
ESCRIVENTE AUTORIZADA
DA CAPITAL

FIRMA 1
1047AB338151

ORCPN - 28.º SUBDISTRITO DO JARDIM PAULISTA
RUA CONDENADOR MOUTES CALFAT Nº 100 - VILA OLÍMPIA - SÃO PAULO - SP - CEP: 05508-000
FONE: (11) 3843-4424 - FAX: (11) 3843-4429 - E-MAIL: OFICIAL@GLEN.COM.BR

JOAQUIM CARLOS MINHOTO
OFICIAL DELEGADO

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: BRUNO MELO DA SILVA
036.999.000 - 01 de Novembro de 2011

[Handwritten signature]

Preço por firma R\$ 5,50 | Total R\$ 5,50 | 2011/11/01/01/00h

Bruno Meves da Silva
Escrivente Autorizado

14.º TABELIÃO - VAMPRE
ANA PAULA DE MELO PRADO
ESCRIVENTE AUTORIZADA
DA CAPITAL

FIRMA 1
1032AA777324

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
ARLINDO DE CABVALHO PINTO NETO - Advogado
O. A. B. - Inscrição n.º 7.098

[Handwritten initials]



4.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Prt: 443553 - 10/11/2011 - Custas/Emolumentos: 254136,03
Duzentos Cinquenta e Quatro Mil Cento Trinta e Seis Reais e
Tres centavos.

Oficial  Sub-Oficial  Escrevente 





Oficial de Registro de Imóveis da Capital




CERTIFICA

que o presente título foi **PRENOTADO** em 03/11/2011 sob número 443.553, microfilmado e nesta data procedidos os seguintes atos:

MAT 6.421	LV2 11	10/11/2011	Certidão	R\$	33,34
MAT 6.421	REG 11	10/11/2011	Incorporação de Condomínio	R\$	254.102,69

São Paulo, 10/11/2011.


 Oficial Substituto do Oficial



Custas e emolumentos dos serviços do Registro de Imóveis, conforme Lei n.º 11.331, de 26 de dezembro de 2.002.

Emolumentos:

(1) Certidões	R\$	20,83
(1) Incorporação e Condomínio	R\$	158.814,18

<u>Sub-Total</u>	R\$	158.835,01
Custas ao Estado	R\$	45.142,59
Custas ao Ipesp	R\$	33.438,95
Custas ao Sinoreg	R\$	8.359,74
Custas ao Trib. Justiça	R\$	8.359,74
Total	R\$	254.136,03
Depósito Prévio	R\$	254.102,69
Receber	R\$	33,34

RECEPÇÃO N.º: ***443.553

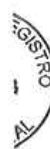
Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia N.º 215
 Declaro que, nesta data, recebi a 1ª. Via deste recibo.

Assinatura : _____

Nome : _____

Endereço : _____

Data : ____/____/____.



ANEXO VIII

- Orçamento e Cronograma de Obras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item	Descrição	Total Lajes 7-12		Realizado		A Realizar		jul/12		ago/12		set/12		out/12		nov/12	
		R\$	%	R\$	%	R\$	%	Mês	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$	%	R\$
01	PROJETOS	887.635	100%	887.635	0%	-	0%	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%
02	CONSULTORIA	121.041	48%	58.100	52%	62.941	7%	8.473	62%	8.474	7%	8.473	69%	8.473	76%	7.262	82%
03	SERVIÇOS PRELIMINARES / GERAIS	669.761	40%	267.904	60%	401.857	5%	33.488	45%	33.489	50%	33.488	55%	33.488	60%	33.488	65%
04	DESPESAS INDIRETAS	3.413.360	40%	1.365.344	40%	2.048.016	60%	170.668	45%	170.668	50%	170.668	55%	170.668	60%	170.668	65%
05	EQUIPAMENTOS	1.040.954	33%	343.515	33%	697.439	7%	72.867	47%	72.865	47%	72.867	47%	72.867	61%	72.867	68%
06	MOVIMENTO DE TERRA	1.085.336	85%	923.621	15%	161.715	0%	-	85%	-	85%	54.267	90%	65.120	96%	42.328	100%
07	FUNDAÇÕES / CONTENÇÕES	2.763.773	91%	2.515.033	9%	248.740	0%	248.740	0%	0%	91%	0%	91%	138.189	96%	0%	96%
08	SUPER-ESTRUTURA	6.778.304	45%	3.018.379	55%	3.759.925	7%	474.481	52%	474.483	59%	474.481	67%	474.481	74%	474.481	81%
09	ALVENARIA / FECHAMENTOS	1.000.607	36%	360.218	64%	640.389	11%	110.067	47%	110.068	58%	110.067	69%	110.067	80%	60.036	86%
10	COBERTURA	4.035	0%	-	100%	4.035	0%	0%	0%	2.018	50%	2.017	100%	0%	100%	0%	100%
11	REVESTIMENTOS INTERNOS PAREDES E TETOS	1.166.030	31%	361.469	69%	804.561	8%	93.282	39%	93.285	47%	93.282	55%	93.282	63%	93.282	71%
12	ESQUADRIAS DE FERRO / INOX	149.284	0%	-	100%	149.284	0%	0%	0%	14.926	10%	22.393	25%	22.393	40%	22.393	55%
13	PORTA CORTA FOGO	44.382	31%	13.758	69%	30.624	8%	3.551	39%	3.551	47%	3.551	55%	3.551	63%	3.994	72%
14	ESQUADRIAS DE ALUMINIO	2.985.682	5%	149.284	95%	2.836.398	15%	447.852	20%	447.854	35%	447.852	50%	447.852	65%	298.568	75%
15	REVESTIMENTOS EXTERNOS	1.323.383	15%	198.507	85%	1.124.876	15%	198.507	30%	198.510	45%	198.507	60%	198.507	75%	132.338	85%
16	PISOS INTERNOS	1.024.815	0%	-	100%	1.024.815	20%	204.963	20%	204.962	40%	204.963	60%	204.963	80%	102.482	90%
17	VIDROS E ESPELHOS	1.040.954	5%	52.048	95%	988.906	15%	156.143	20%	156.144	35%	156.143	50%	156.143	65%	104.095	75%
18	ESQUADRIAS DE MADEIRA	250.152	9%	22.514	91%	227.638	9%	22.514	18%	22.511	27%	22.514	36%	22.514	46%	22.514	55%
19	PINTURAS	355.054	0%	-	100%	355.054	0%	0%	100%	42.606	12%	42.606	36%	42.606	48%	42.606	60%
20	TRATAMENTOS E PROTEÇÕES	282.429	20%	56.486	80%	225.943	15%	42.364	35%	42.365	50%	42.364	60%	42.364	70%	28.243	80%
21	INSTALAÇÕES ELÉTR. TELEF. PREDIAS	2.311.886	26%	589.531	74%	1.722.355	8%	184.951	34%	184.952	42%	184.951	50%	184.951	57%	161.832	64%
22	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS PREDIAS	1.815.617	25%	462.982	75%	1.352.635	8%	145.250	34%	145.242	41%	145.254	49%	145.254	57%	127.093	64%
23	LOUÇAS E METAIS	96.833	0%	-	100%	96.833	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	19.365	20%	19.367	40%
24	TAMPÓS E BANCADAS	52.451	0%	-	100%	52.451	0%	0%	0%	5.243	10%	5.243	10%	7.868	25%	7.868	40%
25	ELEVADOR	1.452.494	60%	871.498	40%	580.996	5%	72.625	65%	72.623	70%	72.623	75%	72.623	80%	72.625	85%
26	AUTOMAÇÃO	359.089	0%	-	100%	359.089	0%	0%	0%	0%	0%	53.865	15%	53.863	30%	53.863	45%
27	FRESTOP	161.388	0%	-	100%	161.388	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	48.416	30%
28	AR CONDICIONADO INFRA	964.295	0%	-	100%	964.295	10%	96.429	10%	144.646	25%	144.644	40%	144.644	55%	144.644	70%
29	SISTEMA EXAUSTÃO E VENTILAÇÃO	326.811	0%	-	100%	326.811	0%	0%	0%	49.020	15%	49.022	30%	49.022	45%	49.022	60%
30	PRESSURIZAÇÃO ESCADA	108.937	0%	-	100%	108.937	0%	0%	0%	0%	0%	16.338	15%	16.341	30%	16.341	45%
31	LIMPEZA FINAL DA OBRA	129.111	0%	-	100%	129.111	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
32	ÁREA EXTERNA	1.424.251	0%	-	100%	1.424.251	3%	42.728	3%	71.211	8%	71.213	13%	170.910	25%	170.910	37%
33	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA	883.600	0%	-	100%	883.600	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
34	COMUNICAÇÃO VISUAL	40.347	0%	-	100%	40.347	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4.842	12%
35	CONTINGÊNCIAS	806.941	0%	-	100%	806.941	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
36	CONTINGENCIA.CET	1.053.058	0%	-	100%	1.053.058	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	157.957	15%
37	AR CONDICIONADO / P. ELEV PERM	1.972.971	0%	-	100%	1.972.971	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	295.948	15%
	TOTAL GERAL >>>>	40.347.051	31%	12.517.826	69%	27.829.225	7%	2.623.809	38%	2.766.476	44%	2.957.318	52%	3.140.110	8%	3.042.373	67%
	PERCENTUAL DE PAGAMENTO EM RELAÇÃO AO SALDO A REALIZAR DE CONSTRUÇÃO							9,43%		9,94%		10,63%		11,28%		10,93%	

Item	Descrição	dez/12			jan/13			fev/13			mar/13			abr/13			mai/13		
		%	R\$	% Acum	%	R\$	% Acum	%	R\$	% Acum	%	R\$	% Acum	%	R\$	% Acum	%	R\$	% Acum
01	PROJETOS	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
02	CONSULTORIA	6%	7.262	88%	6%	7.262	94%	6%	7.262	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
03	SERVÇOS PRELIMINARES / GERAIS	5%	33.488	70%	5%	33.488	75%	5%	33.488	80%	5%	33.488	85%	5%	33.488	90%	10%	66.976	100%
04	DESPESAS INDIRETAS	5%	170.668	70%	5%	170.668	75%	5%	170.668	80%	5%	170.668	85%	5%	170.668	90%	10%	341.336	100%
05	EQUIPAMENTOS	7%	72.867	75%	7%	72.867	82%	7%	72.867	89%	7%	72.867	96%	4%	41.638	100%	0%	-	100%
06	MOVIMENTO DE TERRA	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
07	FUNDAÇÕES / CONTENÇÕES	4%	110.551	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
08	SUPER-ESTRUTURA	8%	542.264	89%	6%	406.698	95%	5%	370.773	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
09	ALVENARIA / FECHAMENTOS	5%	50.030	91%	5%	50.030	96%	4%	40.024	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
10	COBERTURA	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
11	REVESTIMENTOS INTERNOS PAREDES E TETOS	8%	93.282	79%	7%	81.622	86%	7%	81.622	93%	7%	81.622	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
12	ESQUADRIAS DE FERRO / INOX	15%	22.393	70%	15%	22.393	85%	15%	22.393	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
13	PORTA CORTA FOGO	9%	3.994	81%	10%	4.438	91%	9%	3.994	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
14	ESQUADRIAS DE ALUMINIO	10%	298.568	85%	10%	298.568	95%	5%	149.284	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
15	REVESTIMENTOS EXTERNOS	10%	132.338	95%	5%	66.169	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
16	PISOS INTERNOS	10%	102.482	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
17	VIDROS E ESPELHOS	10%	104.095	85%	10%	104.095	95%	5%	52.048	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
18	ESQUADRIAS DE MADEIRA	9%	22.514	64%	9%	22.514	73%	9%	22.514	82%	9%	22.514	91%	9%	22.514	100%	0%	-	100%
19	PINTURAS	12%	42.606	72%	12%	42.606	84%	9%	31.955	93%	7%	24.854	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
20	TRATAMENTOS E PROTEÇÕES	10%	28.243	90%	5%	14.121	95%	5%	14.121	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
21	INSTALAÇÕES ELETR TELEF PREDIAIS	7%	161.832	71%	7%	161.832	78%	7%	161.832	85%	6%	138.713	91%	5%	115.594	96%	4%	92.475	100%
22	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS	7%	127.093	71%	7%	127.093	78%	7%	127.093	85%	6%	108.937	91%	5%	90.781	96%	4%	72.625	100%
23	LOUÇAS E METAIS	20%	19.367	60%	20%	19.367	80%	20%	19.367	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
24	TAMPOS E BANCADAS	15%	7.868	55%	15%	7.868	70%	15%	7.868	85%	15%	7.868	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
25	ELEVADOR	5%	72.625	90%	5%	72.625	95%	5%	72.625	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
26	AUTOMAÇÃO	15%	53.863	60%	15%	53.863	75%	15%	53.863	90%	10%	35.909	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
27	FIRESTOP	30%	48.416	60%	20%	32.278	80%	20%	32.278	100%	0%	-	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
28	AR CONDICIONADO INFRA	10%	96.429	80%	10%	96.429	90%	5%	48.215	95%	5%	48.215	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
29	SISTEMA EXAUSTÃO E VENTILAÇÃO	10%	32.681	70%	10%	32.681	80%	15%	49.022	95%	5%	16.341	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
30	PRESSURIZAÇÃO ESCADA	15%	16.341	60%	15%	16.341	75%	15%	16.341	90%	10%	10.894	100%	0%	-	100%	0%	-	100%
31	LIMPEZA FINAL DA OBRA	0%	-	0%	20%	25.823	20%	20%	25.822	40%	30%	38.733	70%	20%	25.822	90%	10%	12.911	100%
32	AREA EXTERNA	10%	142.425	47%	15%	213.638	62%	15%	213.638	77%	15%	213.638	92%	8%	113.940	100%	0%	-	100%
33	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA	0%	-	0%	20%	176.720	20%	25%	220.900	45%	25%	220.900	70%	20%	176.720	90%	10%	88.360	100%
34	COMUNICAÇÃO VISUAL	16%	6.456	28%	15%	6.052	43%	18%	7.262	61%	20%	8.069	81%	13%	5.245	94%	6%	2.421	100%
35	CONTINGENCIAS	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	50%	403.471	50%	25%	201.735	75%	25%	201.735	100%
36	CONTINGENCIA CET	15%	157.959	30%	20%	210.612	50%	15%	157.959	65%	15%	157.959	80%	10%	105.306	90%	10%	105.306	100%
37	AR CONDICIONADO / P. ELEV PERM	15%	295.947	30%	20%	394.594	50%	15%	295.944	65%	15%	295.943	80%	10%	197.298	90%	10%	197.297	100%
	TOTAL GERAL >>>>	8%	3.076.947	75%	8%	3.045.355	82%	6%	2.583.042	89%	5%	2.111.603	94%	3%	1.300.749	97%	3%	1.181.442	100%
	PERCENTUAL DE PAGAMENTO EM RELAÇÃO AO SALDO A REALIZAR DE CONSTRUÇÃO		11,06%			10,94%			9,28%			7,59%			4,67%			4,25%	

ANEXO IX

- Minuta do Compromisso de Compra e Venda

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTRAS AVENÇAS"**
VILA OLÍMPIA CORPORATE

NORMAS GERAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas na **Alínea A** do **Quadro Resumo** em anexo, têm entre si justo e contratado a presente promessa de venda e compra de bem imóvel, que se regerá consoante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONSIDERANDO QUE:

- (I) a VENDEDORA atua na condição de incorporadora do EMPREENDIMENTO do qual o COMPRADOR pretende adquirir as UNIDADES AUTÔNOMAS descritas e caracterizadas na **Alínea C** do **Quadro Resumo**;
- (II) o COMPRADOR é um fundo de investimento imobiliário regularmente constituído pelo seu Administrador, em 26 de março de 2012, por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1672209, em 26 de março de 2012, conforme alterado;
- (III) o COMPRADOR, mediante a oferta pública de distribuição da 1ª emissão de suas cotas (“OFERTA” e “COTAS”, respectivamente) captou recursos para adquirir as UNIDADES AUTÔNOMAS;
- (IV) como condição para a celebração deste instrumento a VENDEDORA, o

SP - 3772579v1

COMPRADOR, e a ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A., empresa com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, , na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 (“OR”), na qualidade de controladora da VENDEDORA, celebraram em [-] de [-] de 2012, o Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças” (“CONTRATO DE PAGAMENTO DE PRÊMIO DE LOCAÇÃO”), por meio do qual foi estabelecido que a VENDEDORA, com a coobrigação da OR, comprometeu-se a pagar ao COMPRADOR, em benefício dos seus Cotistas, determinado prêmio de locação (“PRÊMIO LOCAÇÃO”), durante o período compreendido entre a data da primeira liquidação da OFERTA das suas COTAS realizada pelo COMPRADOR e 12 (doze) meses após a data de obtenção do “Habite-se” do EMPREENDIMENTO;

- (V) o pagamento do preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo** somente pode ser realizado pelo COMPRADOR, na condição de fundo de investimento imobiliário sujeito aos termos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) de nº472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“INSTRUÇÃO CVM 472”), conforme a evolução das obras do EMPREENDIMENTO e de acordo com o cumprimento do seu cronograma físico-financeiro;
- (VI) com o objetivo de realizar o pagamento do preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo** o COMPRADOR contratou a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. (“CONSULTOR IMOBILIÁRIO”) para realizar verificar a evolução da obras e o cumprimento do cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO;
- (VII) por meio da celebração do presente instrumento e do **Quadro Resumo**, as Partes têm interesse disciplinar o regramento, a forma e as condições de aquisição das UNIDADES AUTÔNOMAS pelo COMPRADOR perante a VENDEDORA; e

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 2 de 26

(VIII) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento e do **Quadro Resumo**, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se compromete e se obriga desde logo, a ceder os seus direitos relativos à aquisição da fração ideal no terreno e as benfeitorias futuras, certas e determinadas, vinculadas tal fração e benfeitorias, às futuras UNIDADES AUTÔNOMAS condominiais objetivadas no presente instrumento, e ao final, titulando-se na propriedade do terreno a lhe ser transmitida em cumprimento à promessa de permuta, a vender as referidas UNIDADES AUTÔNOMAS, entregando-as no prazo estimado na **Alínea D** do **Quadro Resumo**, e de acordo com as plantas, memoriais descritivos de acabamento e demais condições técnicas e de qualidade, mediante o pagamento, pelo COMPRADOR, da totalidade do preço estipulado na **Alínea E** do **Quadro Resumo**. O COMPRADOR, por sua vez, obriga-se, desde logo, (i) a receber em cessão os direitos relativos à aquisição da fração ideal no terreno e as benfeitorias futuras, certas e determinadas, vinculadas tal fração e benfeitorias, às futuras UNIDADES AUTÔNOMAS condominiais objetivadas no presente instrumento descritas e caracterizadas na **Alínea C** do **Quadro Resumo**; e (ii) ao final, com a titulação da VENDEDORA na propriedade da fração ideal de terreno, a comprar as referidas futuras UNIDADES AUTÔNOMAS condominiais mediante o pagamento da totalidade do preço estipulado na **Alínea E** do **Quadro Resumo** à VENDEDORA, de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas, em caráter irrevogável e irretratável, com exceção das condições suspensivas e resolutivas previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 3 de 26

2.1. As partes declaram expressamente concordar com o preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, com sua forma de pagamento e os encargos sobre ele incidentes, que são originados da livre manifestação de vontade de ambas as partes, e foi calculado visando o equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

2.2. O preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo** será pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA, mediante depósito na conta corrente de nº13.004.939-3, da agência 2271, do Banco Santander (Brasil) S.A. (Banco 033), de titularidade da VENDEDORA (“CONTA DA VENDEDORA”) da seguinte forma:

(i) o montante de R\$ [=] ([=]), correspondente a [=]% ([=] por cento) do preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, será pago em até 01 (um) dia útil após a concessão pela CVM do registro de funcionamento do COMPRADOR, mediante depósito pelo COMPRADOR na CONTA DA VENDEDORA, tendo em vista a verificação feita pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, nesta data, de que o cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO encontra-se cumprido no percentual de [=]% ([=]), observado para todos os efeitos o disposto na Cláusula 2.3 abaixo; e

(ii) o montante de R\$ [=] ([=]), correspondente a [=]%([= por cento]) do preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, será pago, sem a incidência de quaisquer juros e correções monetárias, até 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente a data de celebração deste instrumento, na medida da evolução das obras e do cumprimento do cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO, a ser comprovado pela VENDEDORA mediante envio ao COMPRADOR de relatório de medição de obra (“MEDIÇÃO DE OBRA”), em montante correspondente proporcionalmente ao percentual do cronograma físico-financeiro cujo cumprimento for verificado pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO em cada mês após a data de celebração deste instrumento, de acordo com os termos e condições estabelecido nesta Cláusula Segunda. Uma vez recebida a MEDIÇÃO DE OBRA pelo COMPRADOR e pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, ambos terão o prazo de 5 (cinco) dias úteis para analisar e aprovar a referida medição, de forma a garantir o pagamento no prazo estabelecido nesta Cláusula Segunda 2.2.(ii). No caso de se constatar qualquer erro

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 4 de 26

relacionado à MEDIÇÃO DE OBRA, o relatório será devolvido à VENDEDORA sem aprovação, acompanhado das devidas justificativas, para que a VENDEDORA efetue as devidas correções, renovando-se o prazo ora estabelecido.

2.2.1. Para os fins do estabelecido na Cláusula 2.2.(ii) acima, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO deverá receber da VENDEDORA, até último dia útil do mês imediatamente anterior à data de pagamento, laudo de medição de cumprimento do cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO elaborado por empresa independente, para que possa verificar o cumprimento do cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO e calcular o montante da parcela do preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo** que será pago à VENDEDORA no mês, de acordo com o estabelecido na Cláusula 2.2(ii) acima.

2.2.2. As Partes poderão compensar, em cada data de pagamento do montante estabelecido na Cláusula 2.2(ii) acima, as parcelas do PRÊMIO DE LOCAÇÃO devidas pela VENDEDORA, com a coobrigação da OR, com o montante a ser pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA, no mesmo período, conforme o estabelecido na Cláusula 2.2(ii) acima.

2.3. Não obstante o estabelecido na Cláusula 2.2(i) acima, o pagamento do montante de R\$2.460.921,42 (dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, novecentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos) ("PREÇO RETIDO"), o qual correspondia, em 16 de maio de 2012, ao montante de total de débitos de IPTU devidos pela MAXCORP, na condição de coproprietária do EMPREENDIMENTO com a VENDEDORA, e por Michel Milan, na condição de proprietário anterior do terreno onde está sendo edificado o EMPREENDIMENTO, junto a Prefeitura da Cidade de São Paulo, ficará retido pelo COMPRADOR do montante total estabelecido na Cláusula 2.2(i) acima, até que os referidos débitos de IPTU sejam integralmente quitados.

2.3.1. O PREÇO RETIDO somente será liberado pelo COMPRADOR à VENDEDORA após o recebimento pelo COMPRADOR de comunicação enviada pela VENDEDORA na qual conste a comprovação da quitação dos referidos débitos de IPTU. O

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 5 de 26

pagamento do PREÇO RETIDO será realizado na mesma data do pagamento da parcela imediatamente posterior à data de recebimento de tal comunicação e comprovação de quitação dos referidos débitos, conforme estabelecido na Cláusula 2.2(ii) acima.

2.3.2 O saldo do preço previsto na cláusula 2.2 (ii) e o PREÇO RETIDO deverão ficar aplicados como ativos de renda fixa, seguindo a política de investimento contida no regulamento do COMPRADOR, até sua total quitação.

2.4. A promessa de venda e compra aqui referida está subordinada à manutenção da mesma relação de equivalência, nesta data, entre as obrigações contratuais assumidas, a saber:

a) pela VENDEDORA: obrigação de venda das UNIDADES AUTÔNOMAS, para entrega futura, por preço global, certo e determinável; e

b) pelo COMPRADOR: obrigação de pagamento do preço definido na **Alínea E** do **Quadro Resumo** de acordo com os termos e condições estabelecidos nesta Cláusula Segunda.

2.5. Todos os valores devidos em razão deste instrumento deverão ser pagos pelo COMPRADOR em moeda corrente nacional, à VENDEDORA mediante depósito na CONTA DA VENDEDORA.

2.5.1. Os comprovantes de depósito pelo COMPRADOR na CONTA DA VENDEDORA servirão como comprovação fiel de pagamento pelo COMPRADOR do preço de aquisição das UNIDADES AUTÔNOMAS, nos termos e condições estabelecidos nesta Cláusula Segunda.

2.5.2. Eventuais mudanças no local dos pagamentos serão comunicadas ao COMPRADOR por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página **6** de **26**

data de vencimento. O COMPRADOR, por sua vez, obriga-se a informar a VENDEDORA qualquer alteração no seu endereço no mesmo prazo acima citado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONSTRUÇÃO

3.1. O COMPRADOR declara ter sido informado sobre a possibilidade de modificações no projeto em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, ou por determinação ou exigência dos poderes públicos, especialmente, mas não se limitando ao Corpo de Bombeiros, Secretarias ou órgãos ambientais, órgãos de defesa do consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às partes contratantes o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência das UNIDADES AUTÔNOMAS e do EMPREENDIMENTO aqui objetivados.

3.2. Considerar-se-á concluído o EMPREENDIMENTO por ocasião da expedição do Certificado de Conclusão "habite-se" ou Auto de Conclusão parcial do EMPREENDIMENTO, cuja obtenção ficará a cargo da VENDEDORA, ou ainda, pela comunicação por escrito da VENDEDORA ao COMPRADOR que as UNIDADES AUTÔNOMAS se encontram em condições de habitabilidade, o que ocorrer primeiro, desde que atendidas as exigências técnicas e legais, ainda que pendentes pequenos serviços nas áreas comuns do EMPREENDIMENTO, ou, ainda, na data de entrega das chaves caso ocorra antes da expedição do "habite-se" acima referido.

3.2.1. No prazo previsto para a conclusão do EMPREENDIMENTO não estão computados: o prazo de tolerância estabelecido no item 3.2.2 abaixo, o prazo para execução de jardim, instalação do condomínio de utilização, a legalização do empreendimento perante os órgãos públicos, as ligações definitivas dos serviços públicos e a averbação da construção, assim como as eventuais ocorrências de casos fortuitos ou de força maior indicados no item 3.3.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 7 de 26

3.2.2. Observar-se-á quanto ao prazo previsto para conclusão do EMPREENDIMENTO o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, dispensada qualquer comprovação de motivos justificadores da postergação do prazo, independentemente da ocorrência das hipóteses previstas no item 3.3 a seguir. Durante o prazo de tolerância, por sua própria natureza, não incide qualquer penalidade moratória ou compensatória, que tenha como causa o não cumprimento do Prazo Estimado de obra.

3.3. Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos na obra do EMPREENDIMENTO não imputáveis à VENDEDORA, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, tais como, exemplificativamente, chuvas prolongadas, ocorrência de greve dos empregados da construção civil, falta generalizada de materiais ou advento de plano econômico que desestabilize as atividades da VENDEDORA, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos, adicionalmente aos prazos constantes do item 3.2.2 supra.

3.4. A VENDEDORA encaminhará em até 10 (dez) dias, contados do recebimento de solicitação encaminhada pelo COMPRADOR, relatório informativo contendo as informações sobre EMPREENDIMENTO que forem solicitadas pelo COMPRADOR.

3.5. O COMPRADOR declara, expressamente, ter pleno conhecimento de que as UNIDADES AUTONOMAS e as partes comuns serão entregues nos exatos e precisos termos constantes do memorial descritivo e “memorial de incorporação” do EMPREENDIMENTO, bem como que as ilustrações – inclusive com sugestão de acabamentos – constantes das peças promocionais são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração” que não fazem parte do memorial descritivo nem das especificações do EMPREENDIMENTO.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página **8** de **26**

3.5.1. Na hipótese da falta de materiais no mercado, poderá a VENDEDORA substituir parcialmente os equipamentos ou acabamentos mencionados no memorial descritivo, desde que os materiais utilizados sejam do mesmo padrão daqueles substituídos e compatíveis com o padrão do EMPREENDIMENTO.

3.6. É vedado ao COMPRADOR:

a) a interferência na execução da construção, quer seja em entendimentos com o engenheiro, mestre de obras ou encarregados, quer com os operários em serviço na construção;

b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser apresentada diretamente a VENDEDORA;

c) promover nas suas UNIDADES AUTÔNOMAS, após a entrega das respectivas chaves e até que seja concedido o respectivo “habite-se” ou “auto de conclusão” qualquer alteração, modificação ou execução de benfeitorias adicionais, que impeçam a concessão deste.

3.7. Toda e qualquer visita à obra, que dependerá sempre da prévia e expressa autorização da VENDEDORA, que poderá negá-la, a seu exclusivo critério, deverá ocorrer em horário comercial, com acompanhamento de pessoa designada pela VENDEDORA, ficando desde logo esclarecido que não serão permitidas visitas nos 3 (três) meses anteriores à data prevista para a entrega do EMPREENDIMENTO, exceto pela visita do CONSULTOR IMOBILIÁRIO no cumprimento da verificação prevista na Cláusula 2.2.(ii) acima.

3.8. Na ocasião do recebimento das chaves da unidade autônoma, o COMPRADOR, por si ou por meio do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, deverá efetuar a vistoria das suas UNIDADES AUTÔNOMAS, obedecido o seguinte procedimento:

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 9 de 26

(i) O COMPRADOR assume o compromisso de marcar data para vistoriar as suas UNIDADES AUTÔNOMAS objeto do presente instrumento, e receber as respectivas chaves, assinando o respectivo termo de recebimento da unidade, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do “habite-se” do EMPREENDIMENTO ou da data da comunicação de que as UNIDADES AUTÔNOMAS se encontram à disposição, o que primeiro ocorrer. Compromete-se o COMPRADOR, ainda, a marcar a data para a vistoria das suas UNIDADES AUTÔNOMAS, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência;

(ii) A vistoria, que ocorrerá em horário comercial pré-agendado, será acompanhada por representante designado pela VENDEDORA, na qual o COMPRADOR deverá, obrigatoriamente, apontar todos os vícios aparentes que encontrar na suas UNIDADES AUTÔNOMAS, mediante assinatura de ficha de constatação, mencionando a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados;

(iii) Após sanados os defeitos aparentes pela VENDEDORA, esta só se responsabilizará pelos vícios ocultos e/ou que afetem a solidez e segurança da construção; e

(iv) Inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o COMPRADOR em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento, será formalizada a entrega das chaves, com a assinatura do respectivo termo de entrega das suas UNIDADES AUTÔNOMAS.

3.9. Fica certo e ajustado que não poderão servir de fundamento à recusa ao recebimento das chaves pelo COMPRADOR a existência de pequenos reparos, quer nas suas UNIDADES AUTÔNOMAS compromissadas, quer nas áreas comuns do EMPREENDIMENTO, desde que não impeçam a habitabilidade da unidade objetivada, o mesmo valendo em relação à entrega das áreas comuns de uso exclusivo.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 10 de 26

3.10. Após a entrega das chaves ao COMPRADOR, a VENDEDORA poderá ingressar nas suas UNIDADES AUTÔNOMAS para efetuar eventuais serviços de manutenção existentes, bem como aqueles necessários às áreas comuns ou unidades confinantes, ou aqueles cuja ocorrência tenha sido ocasionada pela unidade objeto deste instrumento.

3.10.1. A implementação de alterações nas UNIDADES AUTÔNOMAS pelo COMPRADOR, sem a observância do Manual do Proprietário, das normas condominiais vigentes e da legislação e posturas determinados pelo Poder Público, implicará na perda das garantias construtivas descritas no Manual do Proprietário a ser entregue no ato do recebimento das chaves do imóvel.

3.11. As vagas de garagem do EMPREENDIMENTO foram calculadas respeitadas as posturas municipais vigentes e o projeto do EMPREENDIMENTO. A utilização das referidas vagas de garagem estarão subordinadas às normas constantes da Convenção de Condomínio do EMPREENDIMENTO.

3.12. A VENDEDORA ficará eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do COMPRADOR: **i)** se realizados em desacordo com as recomendações constantes no manual do proprietário da unidade autônoma; **ii)** se o COMPRADOR não realizar a manutenção preventiva e corretiva da unidade autônoma; e **iii)** se o COMPRADOR implementar alterações nas suas UNIDADES AUTÔNOMAS, por sua conta e risco, devendo responder inclusive perante o condomínio e seus vizinhos pelos danos que causar.

3.13. A VENDEDORA recomenda a leitura atenta do manual do proprietário antes da realização de qualquer intervenção pelo COMPRADOR, especialmente para a vedação de remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus) que podem causar fissuras na própria unidade ou nas lajes a ele superiores ou inferiores, assim como a capacidade instalada em relação à utilização de energia elétrica e hidráulica.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página **11** de **26**

3.14. O COMPRADOR se comprometerá a zelar, respeitar, colaborar; cumprir e fazer cumprir todas as normas relativas à certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) *Green Building Retaing System*. Na hipótese de cessão do presente instrumento, alienação ou locação das referidas UNIDADES AUTÔNOMAS, compromete-se o COMPRADOR a expressamente obrigar o respectivo cessionário, comprador ou locatário a cumprir todas as exigências relativas à manutenção da certificação LEED no EMPREENDIMENTO, conforme Diretrizes constantes em Anexo, que rubricado pelas partes, fica fazendo parte integrante deste Instrumento. Este compromisso pressupõe o respeito às normas que constam na Convenção de Condomínio.

3.15. O presente contrato é firmado em caráter “*ad corpus*”, ou seja, não será considerada infração ao projeto de construção e ao memorial arquivado nos Registros de Imóveis competentes, qualquer diferença encontrada, para mais ou para menos, não excedente de 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas da unidade autônoma ou das partes de uso comum, sempre se tomando como ponto de referência o eixo das paredes. Nesta hipótese, a VENDEDORA ficará eximida do pagamento de qualquer compensação ou indenização ao COMPRADOR.

3.16. O COMPRADOR declara ter conhecimento que serão admitidas atualizações tecnológicas pela VENDEDORA de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo-se ao COMPRADOR vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício e desempenho, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda à VENDEDORA qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

3.17. A execução da obra relativa ao EMPREENDIMENTO poderá ser realizada pela VENDEDORA, por empresa por ela contratada ou por empresas coligadas, em especial a **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº10.917.143/0001-16, em

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 12 de 26

conformidade com as plantas e as especificações integrantes do memorial descritivo e do Memorial de Incorporação do EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

4.1. O atraso no pagamento de qualquer quantia devida em razão desta avença, caracterizará o COMPRADOR como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à VENDEDORA dos valores vencidos e não pagos, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento).

4.2. Ficam expressamente estabelecidas, as seguintes hipóteses de rescisão do presente instrumento:

a) se contra a VENDEDORA e/ou o COMPRADOR for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

b) se a VENDEDORA e/ou o COMPRADOR incidir em insolvência; ou,

c) se a VENDEDORA e/ou o COMPRADOR fizer composição moratória com seus credores, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso.

4.3. Operando-se a rescisão pelas hipóteses do item 4.2 acima as partes decidirão de comum acordo sobre a composição do presente instrumento dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos e, decorrido este prazo, caso não exista um acordo entre as partes, a controvérsia será resolvida nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página **13** de **26**

4.4. Caso a VENDEDORA atrase a entrega das obras do EMPREENDIMENTO em prazo superior ao estabelecido na **Alínea D do Quadro Resumo**, além do período de tolerância indicada no item 3.2.2 e o prazo relativo às eventuais ocorrências de caso fortuito ou de força maior, deverá a VENDEDORA arcar a favor do COMPRADOR com o pagamento do PRÊMIO DE LOCAÇÃO nos termos do CONTRATO DE PAGAMENTO DE PRÊMIO DE LOCAÇÃO.

CLÁUSULA QUINTA - DA IMISSÃO NA POSSE E DA ESCRITURA DEFINITIVA

5.1. Observado o disposto no item 5.2 e seus subitens abaixo, o COMPRADOR será imitado na posse da unidade objeto do presente instrumento mediante assinatura do termo de entrega de chaves da unidade, desde que esteja em dia com suas obrigações dispostas neste contrato, inclusive com o pagamento das despesas com as ligações definitivas previstas no item 7.1 abaixo e do IPTU e cumpra os procedimentos descritos neste contrato, sob pena da VENDEDORA exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64.

5.1.1. Desde que adimplentes com suas obrigações, o COMPRADOR fará jus à outorga da escritura definitiva de venda e compra dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados do registro ainda que parcial da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio e da quitação integral do preço, o que ocorrer por último.

5.2. Uma vez registrado o Instrumento de Instituição, Especificação de Condomínio o COMPRADOR se obriga, como condição para o recebimento da posse do imóvel, a celebrar com a VENDEDORA escritura pública, nos termos das minutas-padrão oportunamente enviadas pela VENDEDORA.

5.2.1. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como da escritura de venda e compra, inclusive emolumentos e custas de Tabelião de Notas, se for o caso, e de Oficial de Registro

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 14 de 26

de Imóveis, imposto de transmissão (ITBI), bem como outros tributos e despesas. Serão ainda de responsabilidade do COMPRADOR as despesas com certidões, despachante e inscrição imobiliária do imóvel perante a Municipalidade.

5.3. Independentemente do recebimento das chaves das UNIDADES AUTÔNOMAS, passarão a correr por conta exclusiva do COMPRADOR, a partir da data de conclusão das obras, caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”, ou da data da comunicação de que a unidade se encontra à disposição, o que primeiro ocorrer, na proporção que competir à sua unidade autônoma, o IPTU e demais impostos, taxas e tarifas públicas e de concessionárias incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, ainda que cobrados ou lançados em nome da VENDEDORA, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio. Se o COMPRADOR deixar de efetuar qualquer dos pagamentos acima previstos, desde que por razão comprovadamente imputável ao COMPRADOR, ficará constituído em mora para todos os fins de direito. O COMPRADOR é o único e exclusivo responsável por praticar todos os atos necessários à alteração do cadastro do imóvel junto à Prefeitura, de modo que o COMPRADOR figure como o sujeito passivo do IPTU, assim como junto ao condomínio. **O COMPRADOR declara que está ciente de que as chaves da unidade por ele adquirida não lhe serão entregues se estiver, inadimplente. Todavia, a eventual inadimplência do COMPRADOR, que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio da unidade por ele adquirida.**

5.3.1. Fica ainda certo e ajustado que o COMPRADOR responderá perante a VENDEDORA por seu inadimplemento no pagamento de referidas obrigações que venham a ser cobradas da VENDEDORA, especialmente junto ao condomínio de que fizerem parte as UNIDADES AUTÔNOMAS e à Municipalidade, ficando responsável pela assunção de todos os encargos e penalidades contratuais e legais cabíveis, bem como todos os custos a que a VENDEDORA venha a incorrer por força de tal inadimplemento, tais como aqueles relativos a medidas extrajudiciais ou judiciais que venha a promover para fins de cobrança do valor inadimplido pelo COMPRADOR, ou

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 15 de 26

que sejam contra elas indevidamente promovidas para tal fim, incluindo-se, caso o inadimplemento origine procedimento judicial, os custos mensais para obtenção ou renovação das correspondentes certidões de objeto e pé dos respectivos processos, as custas processuais, honorários advocatícios e sucumbência.

5.4. Para fins de outorga de escritura, o COMPRADOR ficará obrigado, na forma da legislação vigente, a apresentar à VENDEDORA ou ao Cartório de Notas, a correspondente certidão de quitação de tributos imobiliários referente ao imóvel em questão, bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais, assinada pelo Síndico, com firmas reconhecidas, acompanhadas da cópia da Ata de Assembléia Geral que o elegeu. Constatado débito em aberto fica o COMPRADOR responsável pela quitação integral do respectivo valor, ficando a transmissão do imóvel, assim como de sua posse suspensa até o cumprimento dessa obrigação.

5.4.1. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas para transmissão do imóvel, inclusive de lavratura da escritura, se for o caso, o seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguros, deságios, imposto sobre operações financeiras (IOF), imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, certidões imobiliárias e distribuidores em nome da VENDEDORA e dele COMPRADOR, despachantes, e tudo o que mais lhe for atinente.

CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

6.1. O COMPRADOR somente poderá ceder os direitos de que se torna titular através do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da VENDEDORA, que não poderá negá-la, desde que: **i)** o COMPRADOR esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas através do presente instrumento; **ii)** o novo adquirente se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR neste instrumento; **iii)** o novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, sua idoneidade jurídica,

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página **16** de **26**

econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas; **iv)** o COMPRADOR efetue o pagamento à VENDEDORA da taxa de transferência correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do preço total do imóvel indicado na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, atualizado monetariamente de acordo com os índices aqui ajustados, e, **v)** o COMPRADOR ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

6.2. A VENDEDORA se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade, relativo ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a cessão, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela VENDEDORA.

6.3. Ocorrendo transferência sem a anuência da VENDEDORA, o instrumento de cessão mencionado no item 6.1 anterior não produzirá seus efeitos perante a VENDEDORA e nem lhe será oponível, permanecendo o COMPRADOR vinculado às obrigações assumidas perante a VENDEDORA, ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual e às suas implicações legais e contratuais, a teor da cláusula quinta deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA- DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

7.1. Tendo em vista a necessidade da execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como energia elétrica, gás, telefone e outros serviços, ajustam os contratantes, que ao COMPRADOR caberá a responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, na proporção dos coeficientes de participação no custo da obra, atribuídos à unidade autônoma no Memorial de Incorporação registrado e já mencionado, conforme consta da Coluna G do Quadro IVB – Resumo

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página **17** de **26**

das Áreas Reais para os Atos de Registro e Escrituração (NBR 12.721), anexado ao aludido Memorial.

7.1.1. Caso adiantadas pela VENDEDORA, as despesas mencionadas no item 7.1, serão atualizadas monetariamente até o seu efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR à VENDEDORA, sempre anteriormente à entrega das chaves da unidade objeto deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

8.1. É do inteiro conhecimento e aceitação dele COMPRADOR, a minuta da convenção de condomínio a ser outorgada com a conclusão da construção do empreendimento, inclusive e especialmente, as disposições estabelecidas que regerão a área de garagem e estacionamento, inclusive o sistema de sua operação, tratadas no seu Capítulo V (arts. 10 a 17) e as disposições transitórias estabelecidas no seu Capítulo XVIII (art. 89) que visam o gerenciamento pela VENDEDORA, na sua qualidade de incorporadora, das atividades necessárias à instituição de todos os serviços, operação e administração das atividades do Condomínio, manutenção da certificação LEED, a fim de que, admitida a sua ocupação e utilização pelos Condôminos, tais serviços tenham condições da mais célere funcionamento.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O presente instrumento, ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas na cláusula quarta, é celebrado em caráter irrevogável e irreatável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, bem como aos seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, renunciando as partes ao direito de arrependimento.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página **18** de **26**

9.2. O recebimento fora dos prazos estabelecidos de qualquer parcela prevista neste instrumento, a qualquer título, ou de outros encargos contratuais e/ou qualquer adiamento na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, será sempre considerada mero ato de tolerância por parte da VENDEDORA, não podendo ser invocado pelo COMPRADOR, como novação ou alteração contratual, sob qualquer hipótese.

9.3. Por este mesmo instrumento na melhor forma de direito, o COMPRADOR nomeia e constitui a VENDEDORA sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do art. 684 do Código Civil Brasileiro, para exercer os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para praticar, em nome dele, todos os atos prescritos pela Lei nº 4.591/64 e pelas demais legislações pertinentes.

9.3.1. Entre esses poderes, incluem-se especialmente os seguintes:

a) representá-lo perante os Registros de Imóveis competentes; efetivar eventuais retificações da incorporação; efetivar, no momento próprio, o registro da Instituição, Divisão, Especificação e Convenção do Condomínio; proceder à oportuna averbação da construção; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza, inclusive para cumprir exigências dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do registro de imóveis competente podendo a VENDEDORA, inclusive, substabelecer;

a) modificar, ratificar, re-ratificar, em qualquer de suas disposições, o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio depositada no Cartório Registro de Imóveis, relativos ao EMPREENDIMENTO;

b.1) considerando, ainda, que o projeto aprovado poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de imposições legais, de questões técnicas ou mercadológicas, ou de alterações ajustadas em comum pelas partes, nas UNIDADES AUTÔNOMAS prometidas à cessão, fato que necessariamente importa na adaptação do

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 19 de 26

Memorial de Incorporação às alterações impostas ou ajustadas, o COMPRADOR, desde que de tudo prévia e devidamente ciente, autoriza a VENDEDORA como sua procuradora a representá-lo junto às repartições competentes, especialmente o Registro de Imóveis e a Prefeitura do Município de São Paulo, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como, a promover as substituições que se fizerem necessárias nas UNIDADES AUTÔNOMAS, ficando a VENDEDORA investida de poderes para assinar todos os documentos necessários para tanto;

b.2) os mandatos acima se estendem para todas e quaisquer providências visando a modificação do projeto de construção do EMPREENDIMENTO, bem como posterior re-ratificação do memorial de incorporação, o que poderá acarretar alteração de fração ideal das UNIDADES AUTÔNOMAS aqui objetivadas e/ou de suas áreas comuns, e/ou sua área privativa;

c) proceder à redação final da Convenção de Condomínio e elaborar os instrumentos, ainda que parciais, de sua instituição, e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir os Regimentos Internos e Regulamentos Internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza, subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;

d) elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los nos Registros de Imóveis e órgãos competentes, podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;

e) apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;

f) promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do EMPREENDIMENTO, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 20 de 26

Administradora, bem como a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços; e

g) substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas.

9.3.2. O mandato acima é constituído em caráter irrevogável e irretratável. O exercício dos mandatos aqui outorgados não acarretarão ônus ou despesas para o COMPRADOR.

9.3.3. No caso de pluralidade de pessoas, todos os compradores constituem-se mútua e reciprocamente como bastantes procuradores, para todos os efeitos do presente contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos compradores ou a seu cônjuge, importará automaticamente na do outro.

9.4. A incorporação imobiliária do EMPREENDIMENTO poderá ser submetida pela VENDEDORA, a qualquer tempo, ao regime do patrimônio de afetação disciplinado pela Lei 10.931/04, com sua correspondente averbação na matrícula.

9.4.1. Fica desde logo manifestada pelo COMPRADOR sua concordância com a eventual submissão da incorporação imobiliária a esse regime.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

10.1. Até o primeiro biênio após a conclusão das obras do Condomínio, e com vistas a manter maior integração administrativa, o Síndico e a administradora do Condomínio serão indicados pela VENDEDORA sujeito à aprovação pela Assembleia Geral dos Condôminos, observado o estabelecido na Convenção de Condomínio.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 21 de 26

10.2. É permitido à VENDEDORA, e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na parte externa e na frente do condomínio, assim como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do condomínio, ou em unidade autônoma de titularidade da VENDEDORA, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto houver unidades autônomas de sua propriedade à venda.

10.3. Até a conclusão das obras do condomínio e/ou de sua respectiva infraestrutura, é permitido à VENDEDORA o uso das áreas comuns do Condomínio para o transporte de funcionários, máquinas e materiais necessários a construção dos setores do EMPREENDIMENTO ainda não entregues, independentemente de qualquer autorização ou permissão dos condôminos.

10.4. O trânsito dos condôminos pelas áreas comuns sofrerá restrições que forem necessárias para a garantia e segurança absoluta dos condôminos, devendo a VENDEDORA zelar pela sua observância.

10.5. As disposições acima obrigam, tanto o condomínio, como todos e quaisquer titulares de direitos sobre unidades autônomas do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Em cumprimento ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o COMPRADOR tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o COMPRADOR manifestou-se no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto às cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página **22** de **26**

11.2. O COMPRADOR, desde já, permite que a VENDEDORA, mesmo após a instalação, do Condomínio e enquanto existam unidades à venda no EMPREENDIMENTO, mantenha neste, se assim desejar, corretores e placas promocionais alusivas ao empreendimento, sendo autorizado, neste ato, o uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

11.3. Por se caracterizar a VENDEDORA como empresa que tem como objeto social a compra, venda, incorporação, construção de imóveis, e, não fazendo o imóvel objeto do presente instrumento parte de seus ativos imobilizados, esta fica dispensada da apresentação do CND/INSS, bem como da Certidão de Quitação de Tributos Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal e à Dívida Ativa da União. Neste sentido, o COMPRADOR dispensa agora e por ocasião da lavratura da escritura, a apresentação das certidões que trata a Lei nº 7.433/85, consoante faculta o Decreto nº 93.240/86.

11.4. O COMPRADOR declara ter sido esclarecido e ter tido a oportunidade de analisar adequadamente o EMPREENDIMENTO, o imóvel objeto, a documentação a ele relativa, bem como da VENDEDORA, tendo sido informado em relação a todas e quaisquer dúvidas ocorridas em referida análise, firmando o presente consciente das obrigações nele constantes, especialmente relativas ao conhecimento do imóvel, sua localização, dimensões, acabamento e demais características. O COMPRADOR declara reconhecer que as sugestões de acabamento e decoração constantes de material publicitário, stand de vendas não compõem o EMPREENDIMENTO, assim como a unidade ora alienada que deverá ser entregue pela VENDEDORA de acordo com os respectivos memoriais de acabamento juntados como anexo ao presente instrumento.

11.5. A inaplicabilidade ou nulidade, declarada por decisão judicial irrecurável, relativa a qualquer cláusula ou disposição do presente instrumento, não prejudica ou altera as demais cláusulas e disposições estipuladas, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 23 de 26

11.6. Todas as comunicações da VENDEDORA serão dirigidas ao COMPRADOR, no endereço por ele indicado no QUADRO RESUMO. Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo COMPRADOR à VENDEDORA, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e eficazes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

12.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

12.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

12.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 24 de 26

12.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

12.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

12.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

12.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

12.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 8.9 abaixo.

12.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, diante das 02 (duas) testemunhas lá indicadas.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 25 de 26

São Paulo, __ de _____ de 2012.

VENDEDORA:

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA:

(1) _____	(2) _____
Nome:	Nome:
Firma: __° Tabelião de Notas	Firma: __° Tabelião de Notas

COMPRADOR:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE:

_____	_____
(3)	(4)
Nome:	Nome:
Firma: __° Tabelião de Notas	Firma: __° Tabelião de Notas

Testemunhas:

_____	_____
(5)	(6)
Nome:	Nome:
R.G.:	R.G.:

(Essas assinaturas fazem parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado em _____, objetivando 24 unidades da Torre B, do Empreendimento VILA OLÍMPIA CORPORATE)

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página **26** de **26**

**"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTRAS AVENÇAS"**
VILA OLÍMPIA CORPORATE

NORMAS GERAIS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas na **Alínea A** do **Quadro Resumo** em anexo, têm entre si justo e contratado a presente promessa de venda e compra de bem imóvel, que se regerá consoante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONSIDERANDO QUE:

- (I) a VENDEDORA atua na condição de incorporadora do EMPREENDIMENTO do qual o COMPRADOR pretende adquirir as UNIDADES AUTÔNOMAS descritas e caracterizadas na **Alínea C** do **Quadro Resumo**;
- (II) o COMPRADOR é um fundo de investimento imobiliário regularmente constituído pelo seu Administrador, em 26 de março de 2012, por meio de "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate", celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1672209, em 26 de março de 2012, conforme alterado;
- (III) o COMPRADOR, mediante a oferta pública de distribuição da 1ª emissão de suas cotas ("OFERTA" e "COTAS", respectivamente) captou recursos para adquirir as UNIDADES AUTÔNOMAS;
- (IV) como condição para a celebração deste instrumento a VENDEDORA, o

SP - 3772579v1

**"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTRAS AVENÇAS"
VILA OLÍMPIA CORPORATE**

QUADRO RESUMO

A - DAS PARTES:

A.1. PROMITENTE VENDEDORA, na qualidade de INCORPORADORA, doravante designada simplesmente "VENDEDORA": **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.513.079/0001-33, com seus atos constitutivos perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.224.569.952, representada neste ato por seus representantes legais e/ou procuradores constituídos na forma de seu Estatuto Social;

A.2. PROMISSÁRIO COMPRADOR doravante designado simplesmente "COMPRADOR": **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 15.296.696/0001-12 ("Fundo"), neste ato representado por seu administrador, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.112, 2º andar- parte, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

B - DO EMPREENDIMENTO:

B.1. O presente contrato objetiva unidades autônomas, a localizar-se na **Torre B** do Empreendimento denominado "**VILA OLÍMPIA CORPORATE**", localizado na

rua Fidêncio Ramos nº 302, Vila Olímpia, no 28º subdistrito, Jardim Paulista, do município e comarca de São Paulo – SP, cuja incorporação imobiliária, segundo respectivo Memorial de Incorporação, está registrada sob nº R.11 na matrícula nº 6.421 no 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP. O projeto de sua construção foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo através do Alvará de Aprovação de Edificação Nova e de Execução de Obra nº 2010/3261300, emitido em 27/08/2010, no processo nº 2002-0144525-1, de 27 de agosto de 2010, alterado nos termos do Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2010/32613-01, emitido em 26/05/2011, no processo nº 2010-0346307-6.

B.2. A VENDEDORA titula-se no terreno objeto da incorporação imobiliária por promessa de permuta pactuada com Maxcorp Assessoria e Participações Ltda. (*Maxcorp*), através da escritura pública, lavrada em data de 22/10/2011, no 14º Tabelião de Notas desta Capital, L 3.298, pg. 151, aditada e ratificada pela escritura das mesmas notas, em data de 25/08/2010, L. 3.466, pg. 093, registrada sob nº R.10 na citada matrícula nº 6.421, sendo que: *(i)* por efeito desta promessa de permuta e nos termos do que dela consta, são devidas pela VENDEDORA à Maxcorp, a totalidade das unidades autônomas salões de escritório localizadas na **Torre A** do empreendimento, além de determinadas vagas de garagem; *(ii)* a VENDEDORA se reserva de todas as obrigações decorrentes da aludida promessa de permuta, obtendo, quando da entrega das unidades à Maxcorp, a sua titulação na propriedade das frações ideais no terreno correspondentes à totalidade das unidades autônomas salões de escritório localizadas na **Torre B** do empreendimento, além de determinadas vagas de garagem, possibilitando, desse modo, a outorga ao COMPRADOR da venda e compra ora comprometida por este instrumento.

B.3. O “**VILA OLÍMPIA CORPORATE**” será composto: *(i)* fisicamente por quatro subsolos, assentando-se sobre o 1º subsolo uma ampla praça ao nível do terreno, denominada Praça Central, na qual se erguem 02 (duas) torres designadas como **TORRE A** e **TORRE B**, cada uma das quais, composta por térreo, mezanino, 12 pavimentos superiores, cobertura e dois áticos, com as características indicadas

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 2 de 9

no Memorial de Incorporação; e (ii) juridicamente, por partes de propriedade e de uso comuns ou partes comuns e por partes de propriedade autônoma e exclusiva ou Unidades Autônomas, todas elas indicadas e caracterizadas no Memorial de Incorporação.

C - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1) LAJE: conjunto nº 121 (Cento e Vinte e Um), localizado no 12º andar.
área privativa: 669,38 m2
área comum: 427,034 m2
área total*: 1096,414 m2
fração ideal de terreno: 1,1868%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
2) LAJE: conjunto nº 122 (Cento e Vinte e Dois), localizado no 12º andar.
área privativa: 672,72 m2
área comum: 453,558m2
área total*: 1126,278m2
fração ideal de terreno: 1,2179%
Direito de uso de 13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
3) LAJE: conjunto nº 123 (Cento e Vinte e Três), localizado no 12º andar.
área privativa: 636,04 m2
área comum: 425,126m2
área total*: 1061,166m2
fração ideal de terreno: 1,1726%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
4) LAJE: conjunto nº 124 (Cento e Vinte e Quatro), localizado no 12º andar.
área privativa: 639,38 m2
área comum: 451,651m2
área total*: 1091,031m2
fração ideal de terreno: 1,2036%
Direito de uso de 13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
5) LAJE: conjunto nº 111 (Cento e Onze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85m2
área comum: 424,326m2
área total*: 801,176m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 3 de 9

6) LAJE: conjunto nº 112 (Cento e Doze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
Direito de uso de 13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
7) LAJE: conjunto nº 113 (Centro e Treze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85 m2
área comum: 424,326 m2
área total*: 801,176 m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
8) LAJE: conjunto nº 114 (Cento e Catorze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
Direito de uso de 13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
9) LAJE: conjunto nº 101 (Cento e Um), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
10) LAJE: conjunto nº 102 (Cento e Dois), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
11) LAJE: conjunto nº 103 (Cento e Três), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
12) LAJE: conjunto nº 104 (Cento e Quatro), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 4 de 9

área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
13) LAJE: conjunto nº 91 (Noventa e Um), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
14) LAJE: conjunto nº 92 (Noventa e Dois), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum*: 404,579 m2
área total: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
15) LAJES: conjunto nº 93 (Noventa e Três), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
16) LAJE: conjunto nº 94 (Noventa e Quatro), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
17) LAJES: conjunto nº 81 (Oitenta e Um), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
18) LAJE: conjunto nº 82 (Oitenta e Dois), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
19) LAJES: conjunto nº 83 (Oitenta e Três), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
20) LAJE: conjunto nº 84 (Oitenta e Quatro), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
21) LAJE: conjunto nº 71 (Setenta e Um), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
22) LAJE: conjunto nº 72 (Setenta e Dois), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
23) LAJE: conjunto nº 73 (Setenta e Três), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
Direito de uso de 11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
24) LAJE: conjunto nº 74 (Setenta e Quatro), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
Direito de uso de 12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)____

Página 6 de 9

respectivo edifício

*área total = área privativa + área comum.

C.1 Os conjuntos acima descritos estão todos localizados na Torre B do Empreendimento.

D - DO PRAZO DE TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO

D.1. A conclusão das obras do EMPREENDIMENTO, está prevista para o mês de Julho de 2013, observado o **prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias** conforme disposto no item 4.2.2 das **Normas Gerais**, do qual este **Quadro Resumo** faz parte integrante e indissociável.

D.2. A VENDEDORA informará o COMPRADOR com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, se o Prazo do Término das Obras se estenderá pelo Prazo de Tolerância.

E - DO PREÇO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

E.1. O preço total, certo e ajustado, das UNIDADES AUTÔNOMAS será pago pelo COMPRADOR o no montante de R\$ 166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais na forma e de acordo com os termos e condições estabelecidos nas **Normas Gerais**.

F - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

F.1. Os "Croquis" da unidade objetivada e o da implantação do EMPREENDIMENTO, devidamente rubricados pelas Partes, são parte integrante do presente instrumento. O COMPRADOR declara estar de plena ciência e concordância, bem como ter recebido e conferido, no momento de assinatura deste instrumento, CD-ROM ou *pen card* contendo versão digitalizada dos seguintes documentos: (a) Minuta da Convenção de Condomínio; (b) Memorial Descritivo de Acabamentos do **VILA OLÍMPIA CORPORATE**; e, (c) Matrícula do EMPREENDIMENTO.

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página 7 de 9

F.2. As cláusulas e condições estabelecidas neste **Quadro Resumo**, notadamente no que concerne ao preço, à forma de pagamento, ao prazo e à forma de execução do EMPREENDIMENTO como um todo, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o COMPRADOR na fase de intermediação de venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

F.3. O COMPRADOR obriga-se a assumir todas as obrigações constantes da Convenção Condominial e Regimento Interno do EMPREENDIMENTO, nas proporções cabíveis à unidade ora objetivada.

F.4. O COMPRADOR obriga-se a comunicar expressamente a seus cessionários, locatários, usuários, adquirentes da unidade em caso de alienação em relação a todas as condições do EMPREENDIMENTO, em especial em relação a Convenção de Condomínio, o respectivo Regimento Interno e decisões assembleares que vierem a ser deliberadas, bem como as determinações de associações locais, caso sejam aplicáveis.

F.5. O presente **Quadro Resumo** é parte integrante do contrato de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças do empreendimento denominado “**VILA OLIMPIA CORPORATE**”. As condições do negócio ora formalizado são compostas pelo presente **Quadro Resumo** e pelas **Normas Gerais**, constituindo um único contrato, para todos os fins e efeitos de direito.

E por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Instrumento e rubricam todas as folhas do **Quadro Resumo e das Normas Gerais**, tudo em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, diante das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, de junho de 2012.

VENDEDORA:

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

Página **8** de **9**

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

(1) _____ (2) _____

COMPRADOR:

(3)

Nome:

Firma: ___º Tabelião de Notas

(4)

Nome:

Firma: ___º Tabelião de Notas

Testemunhas:

(5)

Nome:

R.G.:

(6)

Nome:

R.G.:

(Essas assinaturas fazem parte integrante do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado em _ / _ / __, objetivando 24 unidades da Torre B, do Empreendimento Vila Olímpia Corporate)

Rubricas:

(1)____(2)____(3)____(4)____(5)____(6)_____

ANEXO X

- Minuta do Contrato de Prêmio de Locação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PAGAMENTO DE
PRÊMIO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 302,, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33, por seus representantes ao final assinados (“Incorporadora”); e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.296.696/0001-12 (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, CEP 01.311-920, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Administrador”).

e, na qualidade de Interveniante Garantidora:

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A., empresa com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 , neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes ao final assinados (“OR”);

A Incorporadora, o Fundo, representado pelo Administrador, e a OR em conjunto, serão doravante referidos como “Partes”, e, individualmente, como “Parte”;

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (a) O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador, por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1672209, em 26 de março de 2012 (“Ato de Constituição do Fundo”);

- (b) O Fundo tem por objeto a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, de até 06 (seis) lajes (conjuntamente, os “Ativos Alvo”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado “Vila Olímpia Corporate”, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, com incorporação imobiliária registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob o R/11 na matrícula nº 6.421 (“Empreendimento Imobiliário”);
- (c) O Empreendimento Imobiliário está sendo incorporado pela Incorporadora;
- (d) O Fundo, mediante a oferta pública de distribuição da 1ª emissão de suas cotas (“Oferta” e “Cotas”, respectivamente) captará recursos para adquirir os Ativos Alvo. A Oferta de Cotas do Fundo encontra-se, nesta data, em fase análise perante a Comissão de Valores Mobiliários para fins de concessão do seu registro definitivo;
- (e) A OR é controladora da Incorporadora;
- (f) Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda dos Ativos Alvo, o Fundo e a Incorporadora celebrarão o Instrumento Particular De Promessa De Venda E Compra De Unidade Autônoma E Outras Avenças" - Vila Olímpia Corporate (“Compromisso de Compra e Venda”);
- (g) Conforme previsto no regulamento do Fundo (“Regulamento”), como condição de celebração do Compromisso de Compra e Venda, as Partes celebrarão o presente instrumento, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação;
- (h) por meio da celebração do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação (abaixo definido), as Partes têm interesse disciplinar o regramento, a forma e as condições do compromisso assumido pela Incorporadora, com a coobrigação da OR, de pagar o Prêmio de Locação (abaixo definido) aos investidores; e
- (i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças*” (“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 Por meio do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, a Incorporadora assume, em caráter irrevogável e irretratável, com a coobrigação da OR, a obrigação de pagar mensalmente o Prêmio de Locação (abaixo definido) ao Fundo, em benefício dos Cotistas investidores do Fundo, durante o Período de Pagamento do Prêmio.

1.1.1 A OR se coobriga com a Incorporadora, para todos os fins legais e de direito, no pagamento do Prêmio de Locação e em todas as demais obrigações assumidas pela Incorporadora, nos termos deste Contrato.

1.1.2 Sem prejuízo de os termos do presente instrumento já vincularem as partes aqui signatárias desde a presente data, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, ao protocolo do pedido automático de funcionamento do Fundo junto à CVM, nos termos do art. 5º da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente subsequente ao da integralização da totalidade das cotas distribuídas no âmbito da Oferta (“Condição Suspensiva”).

CLÁUSULA SEGUNDA – CÁLCULO DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO

2.1 Por meio do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, a Incorporadora, com a coobrigação da OR, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, em cada Data de Pagamento (conforme definido abaixo), durante o período compreendido entre a Data de Integralização (conforme definido abaixo) e os 12 (doze) meses consecutivos à data da obtenção do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário (“Período de Pagamento do Prêmio de Locação”), um prêmio de locação (“Prêmio de Locação”). O Prêmio de Locação será calculado mensalmente, conforme a seguinte fórmula:

$$PRL = RME - RRO$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins deste Contrato:

“Resultado Mínimo Esperado”: valor calculado mensalmente, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definida), correspondente ao resultado obtido da multiplicação (i) do valor da Cota do Fundo (conforme definido abaixo), na Data de Integralização; (ii) pela quantidade de Cotas; e (iii) pela rentabilidade equivalente a taxa de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano), calculado sob forma de capitalização

composta, com base em um ano de 252 Dias Úteis, no período compreendido entre o último Dia Útil do mês anterior (inclusive) ou a Data de Integralização (no caso da primeira verificação), até o penúltimo Dia Útil do mês em referência (inclusive);

“Resultado Real Obtido”: valor calculado mensalmente, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definida), correspondente ao resultado líquido obtido pelo Fundo com a exploração econômica dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, adicionada de toda a receita financeira líquida gerada pelo caixa do Fundo e pagas a este, e descontados todos os encargos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e cumprimento de seu objeto, conforme estabelecidos no Anexo 1 deste Contrato de Prêmio de Locação, no período compreendido entre o último Dia Útil do mês anterior (inclusive) ou a Data de Integralização (no caso da primeira verificação), até o penúltimo Dia Útil do mês em referência (inclusive).

“Data de Integralização”: data da integralização da totalidade das cotas distribuídas no âmbito da Oferta;

“Data de Verificação”: todo o dia 20 (vinte) do mês em referência, a partir da data de integralização das cotas do Fundo pelos cotistas, no qual o Administrador do Fundo deverá auferir o resultado líquido do Fundo referente ao mês em referência, a fim de apurar o Resultado Mínimo Esperado e o Resultado Real Obtido. Para os fins do cálculo do Resultado Real Obtido serão consideradas as receitas e os encargos do Fundo projetados para o mês em referência (“Projeção de Receitas e Encargos”). As diferenças positivas ou negativas entre o que for efetivamente apurado posteriormente para o mês em referência e o Resultado Mínimo Esperado e a Projeção de Receitas e Encargos serão compensadas entre a Incorporadora e o Fundo em cada uma das Datas de Pagamento subsequentes;

“Data de Pagamento”: todo 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da Data de Verificação, data na qual será realizado o pagamento do Prêmio de Locação pela Incorporadora ao Fundo; e

“Cota do Fundo”: todo o montante efetivamente integralizado no Fundo pelos investidores na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

CLÁUSULA TERCEIRA – FORMA DE PAGAMENTO DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO

3.1 Durante o Período de Pagamento do Prêmio, em cada Data de Verificação, o Administrador do Fundo deverá calcular o valor do Prêmio de Locação. Caso o resultado do cálculo do Prêmio de Locação seja equivalente a um número superior a zero, o Fundo, por meio de seu Administrador, deverá enviar, em até 1 (um) Dia Útil após a Data de Verificação, comunicação à OR (“Notificação de Pagamento”), informando o valor do

Prêmio de Locação a ser pago, bem como apresentando o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, o qual, salvo erro grosseiro e notório, será considerado como líquido e certo pela OR, caso esta não se manifeste em sentido contrário no prazo de 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da Notificação de Pagamento (“Valor Devido”).

3.2 Uma vez recebida a Notificação de Pagamento, a Incorporadora, com a coobrigação da OR, deverá depositar o Valor Devido do Prêmio de Locação, líquido, sem deduções de quaisquer natureza, na conta bancária de titularidade do Fundo, a ser oportunamente informada, mediante a realização de transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis (TED), até a Data de Pagamento.

3.2.1 O Valor Devido que não for pago no prazo previsto no item 3.2 acima estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), *pro rata temporis*.

3.2.2 Não obstante o estabelecido no item 3.2 acima, as Partes poderão compensar, em cada Data de Pagamento, as parcelas do Prêmio de Locação devidas pela Incorporadora, com a coobrigação da OR, com o montante a ser liberado pelo Fundo à Incorporadora, no período correspondente, referente às parcelas de pagamento do preço de aquisição estabelecido no Compromisso de Compra e Venda.

3.3 Qualquer tributo que seja incidente ou que venha a incidir sobre o valor do Prêmio de Locação, conforme definido na Cláusula 2.1 acima, será arcado diretamente pelo Fundo ou será descontado pela Incorporadora e/ou pela OR, conforme o caso, do valor do Prêmio de Locação a ser repassado ao Fundo, de forma que, neste caso, o percentual do valor líquido a ser distribuído aos Cotistas do Fundo, obtido após o pagamento dos referidos tributos, será inferior ao percentual estabelecido para o Resultado Esperado, sendo certo que, durante o Período de Pagamento do Prêmio, caso venha a incidir tributos sobre o valor do Prêmio de Locação em decorrência de a Incorporadora ser titular, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ela ligada, de mais de 25% (vinte e cinco) por cento das quotas do Fundo, nos termos da Lei nº 9.779/99, tais tributos serão de responsabilidade exclusiva da Incorporadora, com a coobrigação da OR.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DA OR -

4.1 A Incorporadora e a OR declaram e garantem que:

- (a) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui

assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

- (b) a celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (c) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada ela, de acordo com os seus termos;
- (d) estão aptas a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (e) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar; e
- (f) são empresas sofisticadas e têm experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Este Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação vigorará desde a data de sua assinatura, observada a Condição Suspensiva, até o fim do Período de Pagamento do Prêmio, podendo ser denunciado apenas pelo Fundo, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

5.2 O presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação será considerado automaticamente rescindido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

- (a) extinção ou liquidação do Fundo;
- (b) rescisão do Contrato de Compra e Venda de Benfeitorias; e
- (c) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, da CVM ou da BMF&Bovespa, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem manutenção do Fundo e/ou a constituição do

compromisso de pagamento do Prêmio de Locação objeto do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação.

5.3 As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.4 Este Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por aditamento por escrito, firmado pelas Partes.

5.5 O presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação representa o inteiro entendimento entre as Partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

5.6 Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra Parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (*e-mail*) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados.

Se para o Fundo:

Por meio de seu Administrador: **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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

CEP 01311-000

São Paulo – SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2054

Correio Eletrônico: citi.administracao@citi.com

Se para a Incorporadora ou para a OR:

Avenida das Nações Unidas, 4.777, 1º andar – Alto de Pinheiros

São Paulo - SP

At.: Camilo Zahar

Tel.: (11) 3025-7445

e-mail: camilozahar@odebrecht.com

5.6.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax

ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data em que o receptor confirme recebimento por email ou fac-símile. Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

5.7 A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das Partes na execução deste Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação e na observância das disposições legais aplicáveis.

5.8 Caso qualquer disposição deste Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou executabilidade em qualquer outra jurisdição.

5.9 A Incorporadora e a OR, no ato da assinatura do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, declaram sua ciência acerca de todo o conteúdo do Regulamento, seus objetivos, sua política de investimentos e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

5.10 O presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seuscessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

5.11 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.12 Para fins deste Contrato, será considerado “Dia Útil”, os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto: (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) feriados de âmbito nacional.

CLÁUSULA SEXTA – SIGILO

6.1 As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais completo sigilo sobre

todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponíveis quando da distribuição das cotas do Fundo em sede de oferta pública de distribuição.

6.2 A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação subsistirá à rescisão ou término do presente Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, pelo prazo de 02 (dois) anos.

CLÁUSULA SÉTIMA – CESSÃO

7.1 Fica vedada a cessão, total ou parcial, deste Contrato, exceto na hipótese da Incorporadora efetuar a cessão, total ou parcial, dos direitos e/ou obrigações assumidos por intermédio deste Contrato, para qualquer sociedade que seja sua controladora, direta ou indiretamente, e/ou para qualquer outra sociedade que tenha como controle acionário final controlador final os atuais controladores finais da OR, sendo que, em qualquer das hipóteses, a cessão é condicionada à permanência dos atuais controladores na OR.

7.1.1 Para fins de interpretação do presente Contrato, é considerado como “controle acionário final” o controle atualmente exercido pelos atuais controladores finais, a nível de pessoa física, da OR.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO, FORO E ARBITRAGEM

8.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

8.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

8.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

8.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

8.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

8.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

8.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 8.9 abaixo.

8.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [] de Junho de 2012.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, celebrado entre a Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., o Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. em [•] de [•] de 2012.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 07 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE
por seu Administrador **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

Anexo 1

Custos de Funcionamento do Fundo

Descrição	Periodicidade	Valor*
Taxa de Administração	mensal	0,40% a.a.
Taxa de Manutenção - BM&F Bovespa	trimestral	R\$ 1.925,00
Taxa de Fiscalização – CVM	trimestral	R\$ 5.760,00
Taxa Manutenção – Selic	mensal	R\$ 840,00
Taxa Manutenção – Cetip	mensal	R\$ 840,00
Avaliação Anual de Ativos	anual	R\$ 34.985,00
Auditoria	anual	R\$ 26.800,00
Anúncios e Publicações Legais	mensal	R\$ 2.000,00
Administração dos Contratos de Locação	mensal	1,10%

*Os valores estabelecidos acima em montante determinado poderão sofrer reajustes decorrentes de inflação.

ANEXO XI

- Minuta do Contrato de Consultoria 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,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE, 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, 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 15.296.696/0001-12 (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador, **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 n.º 33.868.597/0001-40, devidamente credenciada perante a CVM para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, em conformidade com o Ato Declaratório CVM n.º 1223, de 15 de janeiro de 1990 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais 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, cada qual individual e indistintamente, como “Parte”),

CONSIDERANDO QUE:

- (a) o Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador, em 26 de março de 2012, por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.672.209, em 26 de março de 2012 (“Ato de Constituição do Fundo”);
- (b) nos termos do Ato de Constituição do Fundo, o Administrador assumiu as funções de instituição administradora do Fundo;
- (c) o Fundo tem por objeto a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, de até 06 (seis) lajes (conjuntamente, os “Ativos Alvo”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado “Vila Olímpia Corporate”, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, n.º 302, Vila Olímpia, com incorporação imobiliária levado a registro na Matrícula n.º 6.421, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Empreendimento Imobiliário”);
- (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, sendo que, por seu turno, 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 descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato de Consultoria tem por objeto a prestação de serviços de consultoria profissional na área imobiliária, pelo Consultor Imobiliário, conforme os termos e condições estabelecidos nesta Cláusula Primeira abaixo.

1.2. A eficácia do presente Contrato de Consultoria está subordinada a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, constituída pela concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

1.3. O Consultor Imobiliário será responsável pelas seguintes atividades:

- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) realizar o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Incorporadora ao Consultor Imobiliário, com cópia para o Administrador e o Gestor, até o 5º dia útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o respectivo cronograma físico-financeiro de construção do Empreendimento Imobiliário, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário;
- (iii) indicar, para aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento Imobiliário;
- (iv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

- (v) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vi) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou coproprietários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo sempre; e
- (vii) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade
- (viii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ix) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos Artigo 12 do Regulamento do Fundo; e
- (x) disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472.

1.4. Além das atribuições estabelecidas no item 1.3 acima, o Consultor Imobiliário deverá, diretamente ou por meio de uma empresa que contratar para tanto, gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo abrangendo:

- (i) prospecção, recomendação e a conseqüente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- (ii) melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- (iii) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;
- (iv) celebração dos Contratos de Locação (por si ou por terceiros por ele contratados);
- (v) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- (vi) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;

- (vii) adoção, em conjunto com o Administrador, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- (viii) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:
 - (a) aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - (b) condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (c) controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - (d) controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;
 - (e) controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
 - (f) realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação;
 - (g) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- (ix) a adoção dos procedimentos de revisão dos alugueis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:
 - (a) a análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
 - (b) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
 - (c) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
 - (d) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
 - (e) a realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas na alíneas (a) a (d) imediatamente acima; e

- (x) adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGACÕES 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, conforme aplicáveis;
- (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 OBRIGACÕES 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. O Fundo pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), correspondente a 0,4% (quarenta 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 – 0,2% (vinte décimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pelo IGPM-FGV;

III – 0,1% (dez décimos pro cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Consultor Imobiliário; e

II- o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo, nos termos do Regulamento e deste Contrato de Gestão.

4.2. O Fundo fica, desde já, autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas por lei ou regulamentação em vigor.

4.3. As eventuais despesas antecipadas pelo 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 – DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

5.1. 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 Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IGBE.

CLÁUSULA SEXTA – DO SIGILO

6.1. As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas, a manter o mais completo sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomarem conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponibilizadas ao público em geral quando das Ofertas das Cotas do Fundo, 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 de Consultoria, 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.

6.2. 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 SÉTIMA – DA CESSÃO

7.1. O Consultor Imobiliário não poderá ceder os direitos e obrigações originados do presente Contrato de Consultoria sem a anuência prévia e por escrito do Administrador.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O presente Contrato de Consultoria vigorará, a partir da verificação da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.2 acima, pelo mesmo prazo de duração do Fundo e/ou até que seja extinto o Fundo, podendo ser denunciado, pelo Consultor Imobiliário, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada cotista do Fundo e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias, sendo que deverá receber a respectiva remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*, nos termos do Regulamento e ora descritos.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. A prestação de serviços formalizada nos termos do presente Contrato de Consultoria não gera qualquer vínculo de exclusividade para o Consultor Imobiliário.

8.6. 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.

8.7. 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

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Tel.: (11) 4009-2189

Fax: (11) 2122-2034

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

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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.

8.11. O presente Contrato de Gestão vinculará 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.

8.12. Para fins deste Contrato, será considerado “Dia Útil”, os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto: (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) feriados de âmbito nacional.

8.13. No caso de não cumprimento de qualquer disposição deste Contrato de Consultoria, a Parte inadimplente deverá indenizar a Parte prejudicada ou, conforme o caso, os cotistas do Fundo, pelas perdas e danos causados, decorrentes de comprovado dolo ou culpa da Parte inadimplente.

CLÁUSULA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, FORO E ARBITRAGEM

9.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

9.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

9.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

9.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

9.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

9.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

9.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

9.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 8.9 abaixo.

9.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o

início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Consultoria em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2012.

(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, Estruturação e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2012 entre o Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate e a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE
por sua administradora **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Por:
Cargo:

—
Por:
Cargo:

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Consultor Imobiliário

Por:
Cargo:

—
Por:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF/MF:
RG:

2. _____
Nome:
CPF/MF:
RG:

Anexo I do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2012 entre o Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate e a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA
CORPORATE**

ANEXO XII

- Minuta do Contrato de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de contratante,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE, 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, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.296.696/0001-12 (“Fundo”), neste ato representado por seu administrador, **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 n.º 33.868.597/0001-40, devidamente credenciada perante a CVM para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, em conformidade com o Ato Declaratório CVM n.º 1223, de 15 de janeiro de 1990 (“Administrador”),

E, de outro lado, na qualidade de contratada,

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, devidamente credenciada perante a CVM para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, em conformidade com o Ato Declaratório CVM n.º 8.899, de 1º de agosto de 2006 (“Gestor”)

(O Fundo e o Gestor, quando em conjunto, adiante designados como “Partes” e, indistintamente, como “Parte”),

CONSIDERANDO QUE:

- (a) O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador, em 26 de março de 2012, por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, celebrado em 26 de março de 2012 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.672.209, em 26 de março de 2012 (“Ato de Constituição do Fundo”);
- (b) nos termos do Ato de Constituição do Fundo, o Administrador assumiu as funções de instituição administradora do Fundo;
- (c) O Fundo tem por objeto a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, de até 06 (seis) lajes (conjuntamente, os “Ativos Alvo”) do empreendimento imobiliário caracterizado como edifício comercial denominado “Vila Olímpia Corporate”, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, n.º 302, Vila Olímpia, com incorporação imobiliária, levado a registro na Matrícula n.º 6.421, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Empreendimento Imobiliário”);
- (d) O Fundo deseja contratar exclusivamente serviços de gestão da carteira e do caixa do Fundo (“Carteira”), com vistas a manter a liquidez necessária, para que o Fundo possa cumprir com as suas obrigações, bem como para que possa distribuir os seus resultados auferidos aos seus Cotistas, além das atribuições previstas na Cláusula 2.1 abaixo;

- (e) o Fundo contratou 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, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50 (“Consultor Imobiliário”), para prestar serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo, por meio de contrato firmado nesta data (“Contrato de Consultoria”); e
- (f) os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos no presente instrumento terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* (“Contrato de Gestão”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato de Gestão, o Gestor prestará ao Fundo serviços de gestão da Carteira do Fundo, conforme os termos e condições estabelecidos na Cláusula Segunda abaixo.

1.2. A eficácia do presente Contrato de Gestão está subordinada a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, constituída pela concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO GESTOR

2.1. O Gestor será responsável pelas seguintes atividades, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral, sem prejuízo das demais obrigações a ele atribuídas e porventura existentes:

- (i) gerir a carteira do Fundo, com poderes para fazer a gestão dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo constante do Capítulo IV do Regulamento do Fundo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- (ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial das Cotas;
- (iii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários será realizada conforme indicação do Consultor Imobiliário, e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- (iv) 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;
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

- (vi) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento do Fundo;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento do Fundo;
- (ix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
e
- (x) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador.

Artigo 1. O Gestor deverá elaborar Relatório (“Relatório de Gestão”) que conterá:

- (a) a descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) as informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (d) a relação das obrigações contraídas no período;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

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

VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

Artigo 2. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou e utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;

- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 15 não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo O Administrador e o Gestor envidarão seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO

3.1. O Administrador, em nome do Fundo, obriga-se a:

- (a) seguir, com rigor e estrita observância, as orientações e determinações emitidas pelo Gestor nos termos da Cláusula Segunda acima; e
- (b) efetuar o pagamento da taxa de gestão na forma prevista na Cláusula Quinta deste Contrato de Gestão, conforme determinado no Regulamento.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO

4.1. O Fundo pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), correspondente a 0,4% (quarenta 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 – 0,2% (vinte décimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pelo IGPM-FGV;

III – 0,1% (dez décimos pro cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Consultor Imobiliário; e

II- o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo, nos termos do Regulamento e deste Contrato de Gestão.

4.2. O Fundo fica, desde já, autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas por lei ou regulamentação em vigor.

4.3. As eventuais despesas antecipadas pelo 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 – DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

5.1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato de Gestão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sem prejuízo da atualização monetária incidente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IGBE.

CLÁUSULA SEXTA - DO SIGILO

6.1. As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas, a manter o mais completo sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomarem conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponibilizadas ao público em geral quando das Ofertas das Cotas do Fundo, 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 de Consultoria, 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.

6.2. A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente Contrato de Gestão subsistirá à denúncia, rescisão ou término do presente Contrato de Gestão, pelo prazo de 2 (dois) anos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CESSÃO

7.1. O Gestor não poderá ceder os direitos e obrigações originados do presente Contrato de Gestão sem a anuência prévia e por escrito do Administrador.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Este Contrato de Gestão vigorará, a partir da verificação da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.2 acima, pelo mesmo prazo de duração do Fundo e/ou até que seja extinto o Fundo, podendo ser denunciado, pelo Gestor, mediante notificação, por escrito, endereçada ao Administrador e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias, sendo que fará jus ao recebimento da remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*, nos termos do Regulamento e da Cláusula Quarta acima.

8.2. O presente Contrato de Gestão será considerado automaticamente resolvido, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

- (a) extinção ou liquidação do Fundo;
- (b) descredenciamento, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência e decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do Gestor; ou
- (c) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato de Gestão.

8.3. Não se estabelecerá entre o Gestor, o Fundo ou o Administrador qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo, competindo, portanto, a cada uma das Partes, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor. Não se estabelecerá, em razão dos serviços prestados, qualquer vínculo empregatício entre o Gestor, o Fundo, o Administrador ou pessoas que eventualmente trabalhem por ordem deles.

8.4. Este Contrato de Gestão não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por aditamento por escrito, firmado pelas Partes.

8.5. Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para o Gestor.

8.6. O presente Contrato de Gestão, em conjunto com o Regulamento, representa o inteiro entendimento entre as Partes e constitui a integralidade dos termos e condições acordadas entre elas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

8.7. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Gestão deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra Parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (*e-mail*) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados.

Se para o Fundo:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

São Paulo - SP

At.: Sr. Erick Warner de Carvalho

Tel.: (11) 4009-2189

Fax: (11) 2122-2034

E-mail: erick.carvalho@citi.com

Se para o Gestor:

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Jardim Europa

São Paulo – SP, CEP 01448-000

At.: Sr. Adalbero Cavalcanti

Tel.: (11) 3127-2800

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: comercial@rbcapital.com.br

8.8. A eventual abstenção, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato de Gestão, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das Partes na execução deste Contrato de Gestão e na observância das disposições legais aplicáveis.

8.9. Qualquer disposição deste Contrato de Gestão que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

8.10. O Gestor, no ato da assinatura do presente Contrato de Gestão, declara sua ciência acerca de todo o conteúdo do Regulamento, seus objetivos, política de investimentos do Fundo e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

8.11. O presente Contrato de Gestão vinculará 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.

8.12. Para fins deste Contrato, será considerado “Dia Útil”, os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto: (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) feriados de âmbito nacional.

8.13. No caso de não cumprimento de qualquer disposição deste Contrato de Gestão, a Parte inadimplente deverá indenizar a Parte prejudicada ou, conforme o caso, os cotistas do Fundo, pelas perdas e danos causados, decorrentes de comprovado dolo ou culpa da Parte inadimplente.

CLÁUSULA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, FORO E ARBITRAGEM

9.1. As partes se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento, e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português, aplicando-se as leis brasileiras, e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, através da adoção do seu respectivo regulamento, devendo observar sempre o disposto neste instrumento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

9.2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança, e o 3º (terceiro) será indicado de comum acordo pelos árbitros, sendo certo que os árbitros substitutos serão indicados pelo presidente do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o 3º (terceiro) árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

9.3. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

9.4. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, a(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte em um dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

9.5. Escolhidos os árbitros as partes instalarão o procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

9.6. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

9.7. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

9.8. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o item 8.9 abaixo.

9.9. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este instrumento não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o

foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2012.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE por sua administradora **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Por:
Cargo:

—
Por:
Cargo:

RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Por:
Cargo:

—
Por:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF/MF:
RG:

2. _____
Nome:
CPF/MF:
RG:

Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em [•] de [•] de 2011, entre o Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate e a RB Capital Investimentos Ltda.

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA
CORPORATE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)